



0373 /DOKSTY/VE  
Vedtekter 16.10.

# VEDTEKTER

## for

### Eikeveien 1 Borettslag:

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. oktober 2006.)

#### **Kapittel 1. Lagets navn (firma), lagsform, formål og forretningskontor**

##### **§ 1-1. Navn. Formål**

Eikeveien 1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett (boret) til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

##### **§ 1-2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Eikeveien 1 Borettslag er et frittstående borettslag. Lagets bebyggelse ligger i Bergen kommune, hvor laget også har forretningskontor.

#### **Kapittel 2. Andeler og andelseiere – ansvar mv.**

##### **§ 2-1. Andeler og andelseiere**

- 1) Borettslaget består av 15 like store andeler, hver pålydende kr. 5 000,-.
- 2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- 3) Uavhengig av bestemmelsen i annet ledd kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Videre kan eier av den eiendommen borettslaget er sameier i, MND Invest AS i medhold av brl § 2-12 eie alle opp til alle andelene i laget frem til andelene er videresolgt.
- 4) Vedtektene regulerer på mange områder rettsforholdet mellom andelseieren og borettslaget, og hver andelseier har rett til å få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

- 5) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

### **§ 2-2 Sameie i andel**

- 1) I forhold til borettslaget kan bare personer som bor eller skal bo i boligen eie en andel i sameie.
- 2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes § 4-2.

### **§ 2-3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2) Borettslaget kan ikke nekte å godkjenne erververen som ny andelseier med mindre det er saklig grunn til det. Dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes §§ 2-1 eller 2-2 skal laget nekte godkjenning.
- 3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- 6) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier har borettslaget og/eller lagets forretningsfører krav på gebyr/betaling i samsvar med lovens bestemmelser.

### **§ 2-4. Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmpumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

## **Kapittel 3. Bruksrett og bruksoverlating**

### **§ 3-1 Bruksretten – bruk av eiendommen**

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke én bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
- 2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke skje på en slik måte at det urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre.
- 4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **§ 3-2 Bruksoverlating**

- 1) Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av denne paragraf.
- 2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
  - a) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - b) andelseieren er en juridisk person
  - c) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - d) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - e) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- 3) Godkjenning etter annet ledd kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

- 4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 6) Overlating av bruken til andre reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- 7) Fysisk andelseier plikter – så lenge bruken av boligen er overlatt til andre – å holde laget orientert om hvor man kan få tak i ham. Juridisk andelseier plikter å utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

### **§ 3-3. Bortfall av bruksrett.**

Alle bruksretter til boligen faller bort når en andel skifter eier, med mindre det er tale om bruksrett noen har etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd, jf. borettslagsloven § 5-10 (2).

## **Kapittel 4. Vedlikehold**

### **§ 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.**

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom/arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter bl.a. vinduer (inkl. ruter), dører, rør og ledninger med tilbehør (som ikke ligger i bærende konstruksjoner), sikringsskap og med inntakssikring, vannrør fra og med stoppekran (eller hovedstamme dersom stoppekran ikke er montert), sluker tom. vannlås, varmekabler, inventar, utstyr som følger boligen (herunder vannklosett, vasker og varmtvannsberedere) samt alle innvendige flater.
- 2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også alle apparater og lignende som følger boligen, slik som f.eks. panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg. Videre har andelseieren innenfor boligen vedlikeholdsansvar for signalkabler for radio, fjernsyn mv., ringe-/porttelefonanlegg fra ringeknappen ved inngangsdøren til den enkelte bolig, samt øvrige trekkør og ledninger.
- 3) I tillegg har andelseieren, sammen med de øvrige andelseierne i samme bygning, ansvar for utvendig maling/beising av den bygning boligen ligger i.
- 4) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

- 5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det utstyr som andelseieren etter første ledd har vedlikeholdsansvar for, med mindre styret beslutter felles reparasjon/utskifting. Andelseier som selv har foretatt reparasjon/utskifting av utstyr som borettslaget senere beslutter å utbedre for lagets regning, har ikke rett på kompensasjon for dette. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
- 6) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal – selv ved fravær fra boligen – også sørge for at utvendige sluker og avløp som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt blir holdt åpne, slik at vannoppsamling og lekkasjer unngås.
- 7) Andelseieren skal, så langt det ligger innenfor hans mulighet for kontroll, holde boligen fri for skadelige insekter og skadedyr. Dersom andelseieren oppdager spor av at insekter eller skadedyr er eller har vært i boligen, skal styret umiddelbart varsles.
- 8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- 9) Andelseier plikter å la alle arbeider på boligen utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte.
- 10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 11) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som er bestemt ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- 12) Borettslaget og andre andelseiere har rett til å kreve erstatning for økonomisk tap som måtte oppstå som følge av at andelseieren – eller noen som andelseieren svarer for – ikke oppfyller sine vedlikeholdsplikter, så langt dette følger av borettslagslovens §§ 5-13 til 5-16.

#### **§ 4-2. Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.



- 2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen og som ikke omfattes av andelseierens vedlikeholdsansvar, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- 4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, så langt dette følger av borettslagsloven § 5-18.

## **Kapittel 5. Pålegg om salg av boligen – tvangsfravikelse**

### **§ 5-1. Pålegg om salg**

- 1) Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan borettslaget gi vedkommende pålegg om å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 (1). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Salgpålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt etter reglene om tvangssalg dersom ikke pålegget er etterkommet innen gitt frist. Fristen kan ikke være kortere enn 3 måneder regnet fra andelseierens mottak av pålegget.
- 2) En andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av leiligheten eller ulovlig bruksoverlating, brudd på husordensregler eller bruk av boligen eller fellesareal som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

### **§ 5-3. Tvangsfravikelse (utkastelse)**

Dersom andelseieren selv, noen i hans husstand eller andre som han svarer for oppfører seg slik at det oppstår fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

boligen eller eiendommen forøvrig, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Gjennomført tvangsfravikelse innebærer at andelseierens bruksrett til boligen bortfaller.

## **Kapittel 6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **§ 6-1 Felleskostnader**

- 1) Felleskostnadene i borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien av boligene eller ut fra andre retningslinjer fastsatt i lagets bygge- og finansieringsplan. Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlig endring av verdiforholdet. Dersom særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytteverdien for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 2) Styret fastsetter hvilket beløp den enkelte andelseier skal betale per måned til dekning av felleskostnadene. Borettslaget kan med minst én måneds skriftlig varsel endre det beløp andelseieren skal innbetale per måned. Andelseier plikter å betale sin del av felleskostnadene etter de instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- 3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17/12-1976 nr 100.

### **§ 6-2. Borettslagets pantesikkerhet.**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **Kapittel 7. Styret.**

### **§ 7-1. Styret**

- 1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret.
- 2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- 3) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år, med mindre annet fastsettes av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer

og varamedlemmer kan gjenvelges.

### **§ 7-2. Styrets oppgaver**

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- 2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 3) Styret skal føre protokoll over de saker styret behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **§ 7-3. Styrets vedtak**

- 1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  - c) salg eller kjøp av fast eiendom,
  - d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  - e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  - f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **§ 7-4 Representasjon**

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets firma.



## **Kapittel 8. Generalforsamlingen**

### **§ 8-1. Generalforsamlingens myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **§ 8-2. Tidspunkt for generalforsamling**

- 1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **§ 8-3. Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- 1) Før ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.
- 2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- 3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innenfor de frister som gjelder.

Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling.

### **§ 8-4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning

3. Årsoppgjøret, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap  
Evt. ansvarsfrihet for styret
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Valg av revisor
6. Fastsetting av godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **§ 8-5. Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

#### **§ 8-6. Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **§ 8-7. Vedtak på generalforsamlingen**

- 1) Foruten saker som nevnt i vedtektenes § 8-4 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- 3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **Kapittel 9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **§ 9-1. Inhabilitet**

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

- 2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **§ 9-2. Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige eller økonomiske forhold eller andre forhold som krever taushet. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

### **§ 9-3. Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **Kapittel 10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **§ 10-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 10-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.