

Vilhelm Bjerknesvei Nr.14 Borettslag

5081 BERGEN

Org.nr. 947 880 497

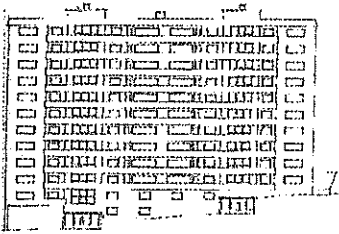
Andel Nr. 35 inngang B

Leilighet H 09 01

Vedtatt av generalforsamlingen den 30.05.2007

**Husorden**

**Vedtekter**



Vilhelm Bjerknesvei nr. 14 Borettslag

Husorden

Vedtatt av generalforsamlingen den 30.05.2007

## § 1 Innledning

Hver enkelt borettslshaver med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husordenregler skal også sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Borettslaget har husierforsikring med bygningskasko.

Husk: Borettslagets eiendommer, teknisk anlegg og uteanlegg tilhører oss all.

## § 2 Ytre orden

1. Påse at gatedøren er alltid igjen / låst.  
Porttelefonene er merket med navn til hver leilighet. Ved anrop er det hver enkelts plikt å påse at ingen uvedkommende får adgang til huset. Andelseirene pålegges å åpne kun for besøkende til sin leiligheten. Det er ikke tillatt å slippe inn dørselgere.
2. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek o.l. på utsiden av balkongen.  
Det er forbudt å benytte balkongrekkverk til tørking, lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær. Synlig tørking av tøy må ikke forekomme.

Grilling på balkonger er ikke tillatt.

Der er forbudt å kaste noe over balkongen.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner eller uforholdsmessig tunge ting som skap, benker o.l.

Atenner eller parabolantennener kan kun monteres iht retningslinjer fastsatt av styret.

3. Det er ikke tillatt å mate fuglene ut av vinduet, balkongen, eller andre steder på eiendommen da dette trekker rotter og andre skadedyr.
4. Montering av markiser må skje etter avtale med styret.

## § 3 Ro og orden

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 23.00 og 07.00.  
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg ol.
2. Banking, boring i betong og andre støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 15.00. Banking og boring tillates ikke på søndager og helligdager.

3. Husdyr må ikke holdes uten tillatelse fra styret. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyrholdet medfører ulemper. Det er likevel tillatt uten særskilt tillatelse å holde såkalt "innekatt", dvs. en katt som oppholde seg innendørs. Eierne må selv sørge for at katten ikke kommer utenfor eierens veranda.
4. Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang.
5. Avtrekksventiler bør alltid være åpne.
6. Oppvaskmaskin tillates ikke koblet til felles varmtvann
7. Støy og unødvendig opphold i trappeganger, samt foran huset bør mes mulig unngås av hensyn til ro og orden. Røyking er ikke tillatt i trappeganger og fellesrom.

#### **§ 4 Boss og avfall og lignede.**

1. Alt boss som kastes i bossjaktene må pakkes forsvarlig inn for å unngår at det fyker rundt i bossrommet. Unnlater en å følge denne regel vil det påfører huset urenslighet og rotteplager.
2. Det er forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall ned i bossjaktene.
3. Det er forbudt å hensette søppel i enhver form, kasser, kartonger, møbler, bildeler o.l. i bossrom og fellesrom. Borettslaget vil imidlertid forsøke å skaffe container 1 gang i året til rydding.
4. Flasker, plast, metall, aviser og andre trykksaker skal bringes til kildecontainere utenfor senteret.
5. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klossetet som kan forårsaker kloakkstopp. Se for øvrig vedtekenes § 7.
6. Kommer det utøy (veggdyr, kakkerlakker o.l.) i huset, plikter borettsshaver straks å melde dette til styret. I tilfelle det er innen leilighetene, må borettsshaver selv sørge for utrydning. Oppstår det lekkasjer, soppdannelser etc., er det borettsshaver som oppdager det, pliktig til å melde straks til styret. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Borettsshaverene er pliktig til å følge de bestemmelse som til enhver tid blir gitt av myndighetene for utsrydding av rotter.

#### **§ 5 Trappeoppgang og fellesrom**

1. Ganger og trapper, samt fellesrom som vaskeri skal enhvertid holdes ryddig. Borettsshaverene må ikke oppta plassen på disse steder med uvedkommende ting, som sykler, barnevogner, ski etc. Handlevogner må returneres til senteret umiddelbart.
2. Fellesrommene må ikke benyttes av borettsshaverene til andre formål enn der er bestemt for.

# Vedtekter

## for

# VILHELM BJERKNESVEI NR. 14 BORETTSLAG

( Journalført ved Foretaksregisteret... (29.04.1996, j.nr. 1996045524) )

Vedtatt på generalforsamling den 20. november 1993 med vedtektsendringer vedtatt på generalforsamling 30. november 1967, på generalforsamling 3. april 1978, generalforsamling 28. mars 1996, og vedtektsendringer i tråd med lov om burettslag 06.juni 2003 nr. 39 vedtatt på generalforsamling ( 30.mai 2007 )

### **§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål**

Vilhelm Bjerknnesvei nr. 14 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg, gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng til dette.

Laget har også til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasje) når de skal brukes til felles formål for andre andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets virksomhet.

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen.

### **§ 2. Andeler og ansvar**

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

### **§ 3. Andelseiere**

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer en andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen sammen, kan bli sameier i en andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

## **§ 4. Overføring av andel**

En andelseier har rett til overdra sin andel etter reglene i lov om burettslag, § 4-4 og 4-6.

Andelseier som ikke har betalt borettssinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettssinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten et erververen samtidig overtar borettssinnskuddet.

## **§ 5. Godkjenning av ny andeleier.**

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom det er i strid med vedtektenes § 3 første og andre avsnitt.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal erververen gis skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I motsatt fall skal godkjenning være regnet for gitt.

Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Den tidligere andelseier er solidarisk ansvarlig med den nye erververen for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å overta andelen.

Når an andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

## **§ 6. Forkjøpsrett.**

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen andre som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eier, jfr. borettslagsloven § 4-12.

Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter forutsetningene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Forkjøpsrett kan likedan heller ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. Fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

2. Til kreditor som erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen.

Borettslagets styre har ansvar for at andelseierne i borettslaget får mulighet til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen.

Fristen er 20 dager fra borettslaget fikk melding om at andelen har skiftet eier, og opplysninger om pris og andre vilkår. Dersom borettslaget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan komme til å skifte eier minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før den endelige meldingen om at andelen har skiftet eier, er fristen for forkjøpsrett 5 hverdager, jfr. borettslagsloven § 4-15.

Styreleder har ansvar for å henge kunngjørelse av forkjøpsretten opp på tavlen i oppgangene, med frist på minst 5 hverdager for å melde seg, dersom man vil benytte seg av retten.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordeling ved loddtrekning mellom andelseiere. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseiere som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andelen etter vedtektenes regler om forkjøpsrett. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen omsettes av styret.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i første ledd, er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes etter vanlig pris, jfr. borettslagsloven § 4-18.

Den som benytter seg av forkjøpsretten, har angrerett på to uker etter borettslagsloven § 4-19 dersom boligen ikke har vært tilgjengelig for gjennomsyn før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute.

## **§ 7. Andelseiernes vedlikeholdplikt**

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre areal som tilhører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvedige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilene og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forvarlig utlufting av boligen.

Vedlikehold omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, vegg, gulv, tak, skillevegger, listverk, skap, benker og invendige dører med karmner.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseieren plikter ved oppussing å la arbeidet utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseieren må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer i andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

## **§ 8. Borettslagets vedlikeholdsplikt.**

Borettslaget skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierene. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mishold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, 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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, slik samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler montert i det enkelte leilighet.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller bruker av boligen.

## **§ 9. Styret.**

Laget skal ha et styre som består av en leder og 2 andre medlemmer, og med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin myndighet nestleder og sekretær.

## **§ 10. Styrets vedtak.**

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres når mer enn halvparten stemmer for vedtaket. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemmer for. Stemmes det for et vedtak som innebærer en endring, må likevel minst en tredel av styremedlemmene stemme for vedtaket.

Det kreves minst to tredeler flertall fra generalforsamlingen for at styret kan gjøre vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i borettslaget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke antallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. salg eller kjøp av fast eiendom.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet fremfor innskuddene.
5. tiltak utover vanlig forvaltning som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

## **§ 11. Firmategning.**

Styret representerer laget utad og tegner lagets navn. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn. Slik fullmakt kan når som helst kalles tilbake. Styret kan gi prokura.

## **§ 12. Generalforsamling.**

Den øverste myndighet i lagets utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tidel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Årsregnskapet, årsmeldingen og revisjonsmeldingen skal senest 8 dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

I innkallelsen skal de sakene som skal behandles være klart oppgitt. Skal et forslag som etter vedtektene § 8 annet ledd må vedtas med minst to tredelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være tatt inn i innkallelsen.



Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

### **§ 13. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.**

På den ordinær generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **§ 14. Møteledelse og avstemming.**

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier.

Hver andelseier har en stemme, uansett hvor mange andeler vedkommende eier.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 annet ledd og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **§ 15. Revisor.**

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i han/hennes sted.

### **§ 16. Endring i vedtektene.**

Endring i laget vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst tredeler av de avgitte stemmer.

### **§ 17. Forholdet til borettslagsloven.**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.juni 2003 nr. 39.