

V E D T E K T E R
For

SANDGOTNA BORETTSLAG
Org.nr. 950773758

vedtatt på konstituerende generalforsamling 22.12.1971 og
sist endret den 29.04.2022

1. Innledende bestemmelser.

1-1. Formål.

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

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

Borettslaget ligger og har forretningskontor i Bergen kommune. Laget er tilknyttet OBOS boligbyggelag - som er dets forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere.

2-1. Andeler og andelseiere.

(1) Andelen skal fortsatt være på kr 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% 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.

Likeledes stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune. Videre selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Side 2 av 13.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2. Sameie i andel.

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen – jfr. vedtektenes punkt 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 nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtekter.

(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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett.

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse – eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende – og på deres vegne gjøre retten gjeldende - innen fristens utløp nevnt i punkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Fristen til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 dager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier – og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten.

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsretten skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegleren eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten.

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for og vanligvis brukt til – samt til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(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 på en urimelig eller unødvendig måte, være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning, gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en beboer 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 beboerne.

4-2 Bruksoverlating.

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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 to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av boenheten er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Pliktmessig vedlikehold

gjelder vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr – inklusiv vannklosett, vask apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr – inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet og gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuell sluk og vannrenne på terrassen.

(4) Andelseieren skal holde boligen i en slik stand at den ikke inviterer til samling av insekter og skadedyr. Om slik samling likevel skulle inntreffe, må det gis melding til styret – som har inngått avtale med firma som driver med skadedyrsanering. Hvis melding ikke blir gitt og styret har begrunnet mistanke om at behov for sanering av skadedyr er tilstede, kan ikke andelseier nekte innsyn og kontroll.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter vedkommende straks å gi melding til styret.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 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 – selv om den skyldes mislighold fra en eller flere andelseiere.

(2) Rør, *sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen(e), skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike felles installasjoner gjennom boligen(e).

*Jfr. og oversikt over de sentrale HMS-handlingene i borettslaget.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, termoruter (isolerglass) og ytterdører til boligen(e). Videre utskifting av sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler. Lysarmatur, -rør og -lamper i fellesarealer/-rom skal vedlikeholdes/fornyes av borettslaget.

(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 unødige ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold.

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse.

Medfører andelseierens / brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens / brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere / brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.12.1976 nr.100.

(3) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav vedrørende boforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som tilsvarer 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret.

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder.

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 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) Det skal skrives referat fra styremøtene. Dette fremlegges som egen sak på neste styremøte og godkjennes da som protokoll – med eller uten merknader.

8-3 Styrets vedtak.

(1) Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av 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 knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. 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 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt.

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen.

9-2 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 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling.

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel – som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt 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 etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Årsregnskapet – og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes pkt. 8-1.
- Eventuell valg av andre tillitsverv.
- Eventuell endring i godtgjørelse til styret.
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene, 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 herværende vedtekter, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer (alminnelig flertall). Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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.

10-2 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 forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer.

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr.39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Disse vedtekter trer først i kraft når den nye borettslagsloven – jfr. Odelstingspreposisjon nr.30 – er gjort gjeldende.