

Vedtekter for

Damsgårdssundet Borettslag

Org.nr. 987 542 519

Vedtatt av generalforsamling 30.5.2006. Sist endret av generalforsamling 20.3.2014.

Endret på GF 7.apr 2021

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Damsgårdssundet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- a) Andelen skal være på kroner 100,-.
- b) Antallet andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing og oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 2-1 g) og h).
- c) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan eie en andel sammen.
- d) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. Stat,
 2. Fylkeskommune,
 3. Kommune
 4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- e) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- f) En andelseier skal ved forespørsel får utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- g) Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av ilignende andeler (hovedleilighet/bi leilighet) om dette utføres i samsvar med dette punkts h).
- h) Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåing/oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.
- h) Andelseiere må fremlegge de nødvendige godkjennelser fra bygningsmyndigheter før slik tillatelse kan gis.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- a) En andelseier har rett til å overdra sin leilighet.
- b) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- c) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- d) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må meldingen om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- e) 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.
- f) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnadene frem til ny andelseier er godkjent, ellet det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

- a) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- b) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- c) 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.
- d) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

- a) Andelseieren kan overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager per kalenderår uten godkjenning fra styret, jf. Borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen utover denne perioden dersom;
 - andelseierne selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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,
 - andelseierne er en juridisk person,
 - andelseierne skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom, eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av bruker husstanden er andelseierens ektefeller 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruken ikke kunne blitt andelseier.

- b) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- c) Andelseieren som selv bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- d) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- e) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.
- f) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 c).

4.3 Bygningsmessige arbeider

- a) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- b) Forandringer som skjer i strid med de til enhver til gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningen eksteriør - herunder oppsetning av private radio – og TV-antenner, markiser, utvendig blomsterkasse mv, er ikke tillat uten styrets forutgående samtykke.

4.4 Garasjeplasser

Kun andelseiere kan eie garasjeplass i borettslagets parkeringsanlegg. Salg mellom andelseiere må meldes til styret.

Kjøp/eie av parkeringsplass gir kun generell bruksrett. Styret kan rokkere på fordeling av plassene ved behov.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- a) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- b) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- c) Andelseier 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 også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger og lignende.
- d) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann – og eksplosjons farlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- e) Andelseiere skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved misstanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- f) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- g) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- h) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5.2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- a) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- b) 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.
- c) Borettslaget vedlikeholdspunkt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjoner eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjon med unntak av varmekabler.
- d) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til ulempe for andelseieren eller annen bruker av leiligheten.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

- a) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- b) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- c) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.
- d) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6.1 Felleskostnader

- a) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkel ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.
- b) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- c) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt 4.2(f).

6.2 Betaling av felleskostnader

- a) Felleskostnader forfaller til betaling den 10. I hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnaden med en måneds skriftlig varsel.
- b) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. Desember 1976 nr 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 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.

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vestlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere,

kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styrets og dets vedtak

8.1 Styret

- a) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.
- b) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- c) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilte valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
- d) Det kan velges høyst en person fra leietakerne i bi leilighetene(utleieenheten) til styret.

8.2 Styrets oppgaver

- a) 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- b) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- c) Styret skal føre protokoll over styre sakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

- a) 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.
- b) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - i. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - ii. å øke antallet på andeler eller knytte andeler til boligen som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
 - iii. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,

- iv. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- v. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- vi. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamling

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og tjue dager. Ekstraordinære generalforsamling kan om nødvendige kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- c) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med 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 disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamling med forslag, -tale – og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledere og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan de bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamling

a) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

b) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

c) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10. 1 Inhabilitet

a) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i. Styret har stemmerett ved fastsettelse av styrehonorar.

b) Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamling om avtale med seg selv, nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har som plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendring

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

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder regler i lov om borettslag av 01.01.2020 nr 39