

VEDTEKTER

for

BORETTLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

§ 1. (Nytt innhold)

Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Borettslaget Michael Krohns gate 54 har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendommer, og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget omfatter eiendommene Michael Krohns gate 54, Lotheveien 3 og 7 i Bergen med 53 leiligheter.

Borettslaget eier også garasjeanlegg, møterom og gjesteleilighet som skal brukes til felles formål for andelseierne eller til utleie når dette skjer i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i denne.

Nåværende ordlyd:

Borettslaget Michael Krohns gate 54 er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boligprosjekt i:

Michael Krohns gate 54, Bergen, med 53 leiligheter under oppføring ifølge godkjennelse gitt Arne Sande A/S:

Byggetillatelse av 4. mai 1979 på grunnlag av søknad om byggetillatelse av 28.08.1978. Tilsagn og vilkår for lån i Den Norske Stats Husbank datert 14.03.79, reg. nr. V 71901, og å leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har også til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg (herunder erverv av garasjeanlegg, møterom og gjesterom i ovennevnte prosjekt) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Forretningskontoret er i Bergen Kommune.

§ 2.

Andeler – ansvar.

Andelene skal være på kr. 500,- (kronerfemhundre). Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3.

Andelseierne.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

Andre enn den som bor eller skal bo i leiligheten, kan ikke erverve andel sammen på annen måte enn ved arv.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom noen av disse ikke bor i leiligheten, anses det som bruksoverlating.

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

§ 4.

Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Det tilknyttede borettsinnskudd må overdras sammen med andelen.

§ 5.

Godkjenning av ny andelseier.

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

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsespriisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefeller eller andre som utgjør en husstand eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

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

§ 6.

Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

§ 7.

Bruksoverlating.

Bruksoverlating krever samtykke av styret. For øvrig gjelder kapittel 5 i Lov om borettslag av 2003.

§ 8. (NY)

Vedlikehold.

Andelseierne har den vedlikeholdsplikt av boligen som fremgår av borettslagsloven.

Andelseierne kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra borettslagets styre. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner, samt innvendige ombygginger m.v. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, felles rør, ledninger og anlegg.

Heller ikke kan andelseierne installere faste tekniske installasjoner inkl. rør og kabler gjennom borettslagets eiendom uten samtykke fra styret. Fastmonterte gassanlegg er ikke tillatt.

§ 9. (Nytt innhold)

Styre.

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer og varamedlemmene er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Nåværende ordlyd:

Laget skal ha et styre som skal bestå av leder og to andre medlemmer med inntil fire varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år, for varamedlemmer ett år, dog slik at to av styremedlemmene trer ut hvert år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 10. (Nytt innhold)

Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og disse er enige. Ved stemmelikhet gjør ellers lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst to tredjedeler av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall har samtykket, gjøre vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran borettsinnskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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.

Nåværende ordlyd:

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og disse er enige. Ved stemmelikhet gjør ellers lederens stemme utslaget.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, nest siste ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie.

§ 11.

Firmategning.

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12. («gjesterom» til «gjesteleilighet»)

Drift av møterom og gjesteleilighet.

Møtelokalet skal nyttes til kontaktskapende virksomhet for andelseierne herunder som møterom for ungdom og eldre.

Styret har ansvaret for driften av møterommet og gjesteleiligheten etter retningslinjer for utlån/utleie fastsatt av generalforsamlingen.

Driftsomkostningene i forbindelse med møte- og gjesterommene med fradrag av leieinntekter fordeles på andelseierne med 1/53 del på hver og innkalkuleres i husleien.

§ 13. (NY)

Parkering.

Utleie av parkeringsplasser skal bare skje mellom andelseiere/beboere i borettslaget. Det er ikke nødvendig å søke om dette, men styret skal underrettes.

Det er ikke tillatt å selge parkeringsplasser til noen utenfor borettslaget. Salg internt krever styrets godkjenning.

§ 14.

Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelse til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som andelseiere ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen en på forhånd varslet frist.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 15.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite, jfr. vedtektenes § 9 og 18.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 16.

Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styrelederen dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 17.

Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 18.

Valgkomite.

For de valg som skal foretas på generalforsamlingen, utarbeider en valgkomité innstilling. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen og skal bestå av tre medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin leder.

§ 19

Stemmerett – fullmektig.

I generalforsamlingen har hver andel 1 – én – stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

§ 20.

Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21. (Nytt innhold)

Forholdet til borettsloven.

For øvrig gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende borettslagslov.

Nåværende ordlyd:

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende borettslov.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12. juni 1979. Sist endret 17. desember 2019.