

# Vedtekter for Ådland burettslag

Org. nr 948 668 041, knytt til Vestlandske Boligbyggelag,  
vedtekne på konstituerande generalforsamling den 29.04.2010, sist endra 27.05.2014.

## 1. Innleiing

### 1-1 Formål

Ådland burettslag er eit samvirkeføretak som har til føremål å gje luteigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett) og å driva verksemd som står i samanheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningstilhøve

- (1) Burettslaget ligg i og har forretningskontor i Stord kommune
- (2) Burettslaget er knytt til Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Luter og luteigarar

### 2-1 Luter og luteigarar

- (1) Lutene skal vera på kr. 100.-
- (2) Berre luteigarar i bustadbyggelaget og berre fysiske personar (enkelpersonar) kan vera luteigarar i burettslaget. Ingen fysiske personar kan eige meir enn ein lut.
- (3) Uansett kan staten, ein fylkeskommune eller ein kommune til saman eige inntil ti prosent av lutene i burettslaget i samsvar med burettslagslova §4-2 (1). Det same gjeld selskap som har til føremøn å skaffe bustader og som blir leia og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte.
- (4) Luteigarane skal få utlevert eit eksemplar av burettslaget sine vedtekter.

### 2-2 Sameige i lut

- (1) Berre personar som bur eller skal bu i bustaden kan bli sameigar i lut.
- (2) Dersom fleire eig ein lut saman, skal det reknast som bruksoverføring dersom ein eller fleire av sameigarane ikkje bur i bustaden, jf vedtektene punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av lut og godkjenning av ny luteigar

- (1) Ein luteigar har rett til å overdra sin lut, men kjøparen må godkjennast av burettslaget for at kjøpet skal bli gyldig overfor burettslaget.  
Burettslaget kan nekte godkjenning når det er sakleg grunn til det og skal nekte godkjenning dersom kjøpet vil vere i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (2) Nektar burettslaget å godkjenne kjøparen som luteigar, må melding om dette komme fram til kjøparen seinast 20 dagar etter at søknaden om godkjenning kom fram til burettslaget. I motsett fall skal godkjenning reknast som gitt.
- (3) Kjøparen har ikkje rett til å bruke bustaden før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at kjøparen har rett til å kjøpe luten.
- (4) Den førre luteigaren er solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye kjøparar for betaling av felleskostnader til ny luteigar er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny luteigar har rett til å kjøpe luten.

## 3. Forkjopsrett

### 3-1 Hovudregel for forkjopsrett

- (1) Dersom ein lut skifter eigar, har luteigarane i burettslaget og dernest dei andre luteigarane i bustadbyggelaget forkjopsrett.
- (2) Forkjopsretten kan ikkje gjerast gjeldande når luten vert overdregen til ektefelle, til luteigaren eller ektefellen sin slektning i rett opp- eller nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til søsken eller nokon annan som i dei to siste åra har høyrd til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjopsretten kan heller ikkje gjerast gjeldande når luten vert overført på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når eit medlem av husstanden overtek luten etter reglane i husstandsfellesskapsloven §3.
- (3) Styret i burettslaget skal syte for at dei som er nemnt i første ledd får høve til å gjera forkjopsretten gjeldande og på deira vegne gjera retten gjeldande innan fristen nemnt i vedtektene punkt 3-2

### 3-2 Fristar for å gjere forkjøpsretten gjeldande

Fristen for å gjera forkjøpsretten gjeldande er 20 dagar frå burettslaget mottok melding om at luten har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom burettslaget har motteke skriftleg førehandsvarsel om at luten kan skifte eigar, og varselet har kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at luten har skifta eigar.

### 3-3 Nærare om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i burettslaget reknast frå dato for overtaking av luten. Står fleire luteigarar i burettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i bustadbyggelaget framfor.
- (2) Dersom ingen luteigarar i burettslaget melder seg peiker bustadbyggelaget ut kva for luteigar i bustadbyggelaget som skal få overta luten.
- (3) Luteigar som vil overta ny lut, må overdra sin lut i laget til ein ny luteigar. Dette gjeld sjølv om luten er eigd av fleire.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjerast i ei avis som er vanleg lest på plassen, på bustadbyggelaget sine nettsider eller på annan eigna måte.

## 4. Burett, bruksrett og bruksoverføring

### 4-1 Burett og bruksrett

- (1) Kvar lut gjer einerett til å bruke ein bustad i burettslaget og rett til å nytte fellesareal til det det er berekna eller vanleg brukt til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva.
- (2) Luteigaren skal ikkje bruke bustaden til anna enn bustadformål utan samtykke frå styret.
- (3) Luteigaren skal handsame bustaden med tilbørleg aktsemd. Bruken av bustaden og uteområdet skal ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre luteigarar.
- (4) Ein luteigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedomen som er naudsynte på grunn av funksjonshemming hos ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.
- (5) *Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Som hovudregel er det forbod mot dyrehold i Ådland burettslag, men styret kan gi samtykke i at brukaren held dyr når gode grunnar talar for det, og dyreholdet ikkje er til ulempe for andre brukarar av eigedommen. Kattar skal steriliserast/kastrerast, og både kattar/hundar skal vera ID-merka. Det er berre tillat med 1 katt eller 1 hund pr. husvære.*

### 4-2 Bruksoverføring

- (1) Luteigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre.
- (2) Med godkjenning frå styret kan luteigarane overlate bruken av heile bustaden dersom
  - luteigaren sjølv eller luteigaren sin ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av luteigaren eller ektefellen, har budd i bustaden i minst eit av dei to siste åra. Luteigaren kan i slike høver overlate bruken av heile bustaden for opp til tre år
  - luteigaren er ein juridisk person
  - luteigaren skal vere mellombels borte som følgje av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre særskilde grunnar
  - eit medlem av brukarhusstanden er luteigaren sin ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av luteigaren eller ektefellen
  - det gjeld bruksrett til nokon som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan berre nektast dersom brukaren sitt forhold gir sakleg grunn for det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt luteigar. Har laget ikkje sendt svar på skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden har kome fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

- (3) Luteigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av deler av den til andre utan godkjenning. I tillegg kan luteigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikkje luteigaren sine plikter overfor burettslaget.

## **5. Vedlikehald**

### **5-1 Luteigaren si vedlikehaldsplikt**

- (1) Kvar enkelt luteigar skal halda bustaden, og andre rom og anna areal som høyrer bustaden til, i forsvarleg stand og vedlikehalde slikt som vindauge, røyr, sikringsskap frå og med første hovudsikring/inntakssikring, leidningar med utstyr som høyrer til, varmekablar, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvasstank og vaskar, apparat og innvendige flater. Våtrom må brukast og haldast vedlike slik at ein unngår lekkasjar.
- (2) Vedlikehaldet omfattar òg nødvendige reparasjonar og utskifting av slikt som røyr, sikringsskap frå og med første hovudsikring/inntakssikring, leidningar med utstyr som høyrer til, varmekablar, inventar, utstyr inklusiv slikt som vannklosett, varmtvasstank og vaskar, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv-, og takplater, delevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.
- (3) Luteigaren har òg ansvar for oppstaking og reinsing av innvendig kloakkleidning både til og frå eigen vannlås/sluk og fram til burettslaget sin felles-/hovvedleidning. Luteigar skal og reinse eventuelle sluk på verandaer, balkongar og lignende.
- (4) Luteigaren skal halda bustaden fri for insekt og skadedyr.
- (5) Vedlikehaldsplikta omfattar òg utbetring av tilfeldig skade, så som skade påført ved innbrot og uvær.
- (6) Dersom luteigaren oppdagar skade i bustaden som burettslaget er ansvarleg for å utbetre, plikter luteigaren straks å melde frå til burettslaget.
- (7) Burettslaget og andre luteigarar kan kreva erstatning for tap som følgjer av at luteigaren ikkje oppfyller pliktene sine, jf burettslagslova §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Burettslaget si vedlikehaldsplikt**

- (1) Burettslaget skal halda bygningar og eigedom i forsvarleg stand der plikta ikkje ligg på luteigarane. Skade på bustad eller inventar som tilhøyrer laget, skal laget utbetra dersom skalden følgjer av misleghald frå ein annan luteigar.
- (2) Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden, skal burettslaget halda ved like. Burettslaget har rett til å føra nye slike installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for luteigaren.
- (3) Burettslaget si vedlikehaldsplikt gjeld og utskifting av vindaugo, som nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller nødvendig utskifting av tak, bjelkelag, berande vegg konstruksjonar, sluk, samt røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar med unntak av varmekablar.
- (4) Luteigaren skal gi tilgang til bustaden slik at burettslaget kan utføra vedlikehaldsplikta si, så som ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for luteigaren eller annan brukar av bustaden.
- (5) Luteigaren kan kreve erstatning for tap som følgje av at burettslaget ikkje oppfyller pliktene sine, jf § 5-18

## **6. Pålegg om sal og fråviking**

### **6-1 Misleghald**

Luteigar sine brot på forpliktingane overfor burettslaget utgjer misleghald. Som misleghald reknast mellom anna manglande betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehaldsplikt, ulovleg bruk eller overlating av bruk og brot på husordensreglar.

### **6-2 Pålegg om sal**

Dersom ein luteigar trass åtvaring vesentleg mislegheld pliktene sine, kan burettslaget påleggje vedkomande å selje luten, jf burettslagslova § 5-22 første ledd. Åtvaring skal gjevast skriftleg og opplyse om at vesentleg misleghald gir laget rett til å krevje luten seld.

### **6-3 Fråviking**

Medfører luteigaren eller brukaren sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedomen, eller er brukaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomen sine andre luteigarar eller brukarar, kan styret krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdingslova kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikring**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnader betalast kvar månad. Burettslaget kan endre felleskostnadene med ein månads skriftleg varsel.
- (2) For felleskostnader som ikkje vert betalte ved forfall, svarer luteigaren den til ein kvar tid gjeldande forseinkingsrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Burettslaget si pantesikring**

- (1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå laget sitt forhold har laget panterett i luten føre alle andre heftingar. Pantekravet er avgrensa til ein sum som svarer til to gonger folketrygda sitt grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning vert vedteke gjennomført.

## **8. Styret**

### **8-1 Styret**

- (1) Burettslaget skal ha eit styre som skal bestå av ein styreleiar og minst 2 andre medlemmer og med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstida for styreleiar og dei andre medlemmene er to år. Varamedlemmer vert valde for eit år. Styremedlem og varamedlem kan attveljast
- (3) Styret skal veljast av generalforsamlinga. Generalforsamlinga vel styreleiar ved særskilt val. Styret vel nestleiar mellom sine medlemmer.

### **8-2 Styret sine oppgåver**

- (1) Styret skal leie verksemda i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlinga sine vedtak. Styret kan ta alle avgjersler som ikkje i loven eller vedtektene er lagt til andre organ.
- (2) Styreleiar skal syte for at styret held møte så ofte som det trengst. Eit styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret vert kalla saman.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal skrivast under av dei frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styret sine vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmene er til stades. Vedtak kan treffast med meir enn halvparten av dei avgjevne stemmene. Står stemmene likt, gjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak som inneber ei endring, må likevel vera minst ein tredel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, fatte vedtak om
  - ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomta som etter forholda i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald
  - å auke talet på luter, jf burettslagslova § 3-2 andre ledd
  - sal eller kjøp av fast eigedom
  - å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet føre innskota
  - andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning
  - andre tiltak som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget ut mot omverda.

## **9. Generalforsamlinga**

### **9-1 Myndigheit**

Den øvste myndigheit i burettslaget vert utøvd av generalforsamlinga.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal haldast kvart år innan utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling vert halden når styret finn det naudsynt, eller når revisor eller minst to luteigarar som til saman har minst ein tidel av stemmene, krev det og samtidig oppgjev kva saker dei ønskjer handsama.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle luteigarane om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ein ønskjer handsama.
- (2) Generalforsamlinga skal kallast inn skriftleg av styret med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjuve dagar. Ekstraordinær generalforsamling kan om naudsynt kallast inn med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar. I begge høve skal det gjevast skriftleg melding til bustadbyggelaget.
- (3) I innkallinga skal dei sakene som skal handsamast vere bestemt nemnd. Skal eit forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må verta vedtekne med minst to tredjedels fleirtal kunne handsamast, må hovudinnhaldet vere nemnd i innkallinga. Saker som ein luteigar ønskjer handsama på ordinær generalforsamling skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det etter punkt 9-3 (1) i vedtektene.

### **9-4 Saker som skal handsamast på ordinær generalforsamling**

- Behandle styrets eventuelle årsmelding
- Godkjenning av årsrekneskap
- Val av styremedlemer og varamedlemer
- Eventuelt val av revisor
- Fastsetjing av godtgjersle for styret
- Andre saker som er nemnde i innkallinga

### **9-5 Møteleiing og protokoll**

Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren med mindre generalforsamlinga vel ein annan møteleiar. Møteleiaren skal syte for at det vert ført protokoll frå generalforsamlinga.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Kvar luteigar har ei stemme på generalforsamlinga. Kvar luteigar kan møte ved fullmektig på generalforsamlinga, men ingen kan vere fullmektig for meir enn ein luteigar. For ein lut med fleire eigarar kan det bare gjevast ei stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlinga**

- (1) Forutan saker som nemnd i punkt 9-4 i vedtektene kan ikkje generalforsamlinga fatte vedtak i andre saker enn dei som er klårt nemnde i innkallinga.
- (2) Med dei unntak som følgjer av burettslagslova eller desse vedtektene vert alle avgjersler vedtekne av generalforsamlinga med meir enn halvparten av dei avgjevne stemmene. Ved val kan generalforsamlinga på førehand fastsette at den som får flest stemmer skal reknast som vald.
- (3) Stemmelikskap skal avgjerast ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, teieplikt og mindretalsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Eit styremedlem må ikkje delta i styrehandsaming eller avgjersle av noko spørsmål der medlemmen sjølv eller nærstående har ei personleg eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i ei avstemming på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i forhold til laget. Det same gjeld avstemming om pålegg om sal eller krav om fråviking etter burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Teieplikt**

Tillitsvalde, forretningsfører og tilsette i eit burettslag har plikt til å teie overfor uvedkomande om det dei i samband med verksemda i laget får vite om nokon sine personlege forhold. Dette gjeld ikkje dersom inga rettmessig interesse tilseier at ein må teia.

### **10-3 Mindretalsvern**

Generalforsamlinga, styret eller forretningsfører kan ikkje treffe vedtak som er eigna til å gi visse luteigarar eller andre ei urimeleg føremon til skade for andre luteigarar eller laget.

## **11. Vedtektsendringar og forholdet til burettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringar**

- (1) Endringar i burettslaget sine vedtekter kan berre gjerast av generalforsamlinga med minst to tredjedelar av dei avgjevne stemmene.
- (2) Følgjande endringar av vedtektene kan ikkje skje utan samtykke frå bustadbyggelaget, jf burettslagslova § 7-12:
  - vilkår for å vere luteigar i burettslaget
  - avgjersle om forkjøpsrett til lut i burettslaget
  - denne regelen om godkjenning av vedtektsendringar

### **11-2 Forholdet til burettslovene**

For så vidt ikkje anna følgjer av vedtektene gjeld reglane i lov om burettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om bustadbyggjelag av same dato.