

VEDTEKTER FOR BLUSUVOLD BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling,
15. februar 2006.
Sist endret i ordinær generalforsamling 28. april 2021.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Blusuvold Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), jfr. borettslagsloven § 1- 1, 1.ledd.
Borettslaget kan også drive virksomhet som henger sammen med boretten, jfr. borettslagsloven § 1 – 1, 1.ledd.

Forretningskontoret er i Lillebergveien 6 i Trondheim kommune.

Borettslagets organisasjonsnummer er 963 954 735.

§ 2. Andeler og ansvar

Andelene skal være på kr. 100,- - kroner – ett – hundre.

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for lagsforpliktelsene, jfr. borettslagsloven § 1 – 2.

Egenandel ved forsikringskade i den enkelte leilighet betales av andelseier.

§ 3. Andelseiere

Hver andelseier kan bare eie èn andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, jfr. borettslagsloven § 4 – 1.

Ved sameie i andel gjelder reglene i borettslagsloven § 5 – 2.

Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. borettslagsloven § 5 – 2, 2.ledd.

Borettslaget kan pålegge salg av boligen dersom bruksoverlating er gjort i strid med borettslagsloven § 5 – 2, 2.ledd.

Alle andelseiere skal ha utlevert et eksemplar av vedtektene.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en boenhet i laget og rett til å bruke fellesareal til det de er tenkt til eller vanlig brukt til.

§ 5. Overlating av bruken til andre

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av borettslagsloven § 5 – 4 til § 5 – 6.

Søknad om overlating av bruk av boligen skal fremsettes skriftlig til styret.

Søknaden skal inneholde opplysninger om hvor lenge bruken er tenkt overlatt til andre, navnet på den (de) som bruken er overlatt til, og opplysninger om informasjon om ordensregler m.v.

Andelseier skal også skriftlig informere om sin nye midlertidige adresse samt telefonnummer han/hun kan treffes på, så lenge andelseier har overlatt bruken av boenheten til andre.

Godkjenning vil bli nektet dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, samt i tilfeller der brukeren ikke vil kunne bli andelseier, jfr. borettslagsloven § 4 – 4.

Har borettslaget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre inntil 30 døgn uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

Overlating av bruken minsker ikke andelseiers plikter i forhold til borettslaget.

Dersom bruken er overlatt i strid med vedtektenes § 5 og borettslagsloven § 5 – 9, eller at vilkårene for bruksoverlating ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Alle bruksretter til boligen faller bort når andelen skifter eier.

§ 6. Eierskifte og vilkår for eierskifte

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal være gyldig overfor borettslaget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 3 i vedtektene og borettslagsloven § 4 – 1.

Styret kan ellers nekte godkjenning dersom det er saklig grunn til det.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp – eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Erververen av en andel har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 2.ledd.

Tidligere andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye andelseiere for betaling av felleskostnader til godkjenning av ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 3.ledd.

For arbeid med eierskifte om nekting og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 6.

Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for gitt, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 1.ledd. Meldingen skal inneholde begrunnelse for nekting, og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt. Når andel er skiftet eier skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 7. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Følgende regler gjelder for bruk av forkjøpsrett for andelseierne:

Ved ledig leilighet gjelder omfordeling/tildeling (bytte/kjøp). Andelseier som er interessert i omfordeling (bytte) søker spesielt om dette, og må da stille sin leilighet til disposisjon for salg.

Vedrørende tildeling kan det søkes for:

- A. Barn (over 18 år)
- B. Foreldre til andelseier/ektefelle
- C. De av andelseierne som tidligere har fått leilighet til barn/foreldre kan også søke.

Vedrørende tildeling, så går pkt. A foran pkt. B. Både pkt. A og B går foran pkt. C. Omfordeling (bytte) går foran tildeling.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektemake, til andelseierens eller ektemakens slektning i opp – eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til 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 går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager fra laget fikk melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, jfr. borettslagsloven § 4 – 15, 1.ledd.

Det er bare borettslaget som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaverne, jfr. borettslagsloven § 4 – 14.

Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsretten, bestemmer styret i borettslaget, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, hvem som skal gå foran.

§ 8. Mislighold

Dersom en andelseier til tross for advarsler misligholder pliktene sine vesentlig, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse etter borettslagsloven § 5 – 23.

Advarsel skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi borettslaget rett til å kreve andelen solgt, jfr. borettslagsloven § 5 – 22.

§ 9. Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, med like mange vara medlemmer.

Tjenestetiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år.

Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder og sekretær blant styrets medlemmer.

§ 10. Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styrets medlemmer er tilstede.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmer som er gitt. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

Styret kan gi prokura.

Styrets leder og ett styremedlem gir opplysninger om borettslaget til Foretaksregisteret.

§ 11. Generalforsamlingen

Generalforsamlingen har øverste myndighet i laget.

Ordinær generalforsamlingen holdes hvert år innen den 30. april.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig sier hvilke saker de ønsker skal tas opp.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne forbindelse spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjørelse til styret.
5. Valg, jfr. Vedtektenes § 9.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13. Møterege

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som bli behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som generalforsamlingen skal velge mellom de som er tilstede.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler.

En andelseier kan avgis stemme som fullmektig for en annen. For en andel med flere eiere kan det bare bli avgitt en stemme.

Med unntak av vedtektenes § 15 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Revisor

Generalforsamlingen skal velge en eller flere revisorer, og kan velge en eller flere vara revisorer, jfr. borettslagsloven § 9 – 2.

§ 15. Endringer i vedtektene

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

§ 16. Forholdet til borettslagsloven

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder borettslagsloven av 6. juni 2003, i kraft 15. august 2005.

