

VEDTEKTER
FOR
BORETTSLAGET HESSEL 8

(vedtatt ved stiftelse den 11. februar 2009 og endret i ekstraordinær generalforsamling den 8. november 2010, endret i ordinær generalforsamling 25. mai 2011)

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Borettslaget Hessel (med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1. Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borettil andelseierne i de bygg laget eier.
2. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1. Borettslagets andelskapital er NOK 160 000,- fordelt på 32 andeler pålydende NOK 5 000,-.
2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

- a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
- b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli utsolt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsenes andre ledd, punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagslovens § 4-2 (2)).

3. Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.
4. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

1. En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:
 - a. En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
 - b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som andelseieren eller ektefelle, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
2. En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:
 - a. Andelseieren er en juridisk person
 - b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
 - d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

3. Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.
4. Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. En juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.
5. Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse fore andre brukere av eiendommen.
6. Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er

vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6. Bruksrett

En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseierens andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelse overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1. Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntreffer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter reglene i husstandsfelleskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.
2. Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1. Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst to og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Generalforsamlingen velger styret.

2. Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.
3. Styremedlemmer kan gjenvelges.
4. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1. Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2. Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
3. Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
4. Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
5. Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
6. Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med log og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov og vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
7. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:
 1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøper fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 2. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 3. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
8. Borettslaget tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.
9. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

1. Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
2. Ordinær generalforsamlingen holdes hvert år innen 30. juni.
3. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4. Innkalling til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til andelseierne med varsel på minst 8, høst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
5. Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.
6. Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1. På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
 1. Konstituering
 - a. Opptaking av navnefortegnelse.
 - b. Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
 - c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
 2. Årsberetning fra styret.
 3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 4. Godgjøring til styret og revisor.
 5. Valg av styremedlemmer.
 6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2. Revisors beretning skal alltid leses opp.

§. 12. Vedtak på generalforsamlingen

1. Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på veggen av disse.

2. Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
3. Skal et forslag som å vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
4. Valg skal foregå skriftlig i så fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
5. Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1. Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
2. Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.
3. I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.
4. Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
5. Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

1. Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.
2. Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene

og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

3. Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.
4. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1. Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.
2. I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lage etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.
3. Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.
4. Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§. 17. Vedtektsendring

1. Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.