

Vedtekter

for Hesthaugen Selegrend borettslag org nr 954760936.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.januar 1972, endret på generalforsamling 6.oktober 1974, 23.mai 1976, 19.juni 1977, 8 januar 1978, 11.april 2002, endret den 30. mai 2005 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse, endret 15.05.06, 13.05.08, 04.05.2010, 10.05.2022 og sist endret 09.05.2023.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Hesthaugen Selegrend borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En borettsshaver har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny borettslshaver er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny borettslshaver har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Borettslshaver kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe, ovn eller andre tekniske/elektriske installasjoner.

Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Borettslshaver har selv plikt til å søke Bergen kommune dersom tiltaket krever dette, jf. kommunens regler. Styret skal ha skriftlig melding om kommunens eventuelle vedtak før byggingen starter.

Ved slike endringer må borettslshaver betale økte felleskostnader som tar høyde for vedlikehold, risiko for skader og følgeskader, økt forsikring og lignende. Styret beregner disse kostnadene i samråd med BOB. Hvert tiltak må ha en skriftlig avtale som gjelder påbygget.

Styret behandler søknader om installasjon av ovner og varmepumper.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller 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 overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Borettslshaver som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesareal inkluderer borettslaget grendahuslokaler «Løen» og «Tilfluktsrommet». Disse skal være tilgjengelig for utleie til borettslavere.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) 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 og øvrige beboere.
- (4) En borettslaver kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle 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 ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Borettslaver som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Dette gjør den enkelte på egen risiko iht gjeldende lover og regler for utleie. Borettslaver er pliktig til å sørge for at deres leietaker følger gjeldende regler i borettslaget. Borettslaget har ingen ansvar overfor leietakere og alt av ansvar faller på borettslaveren.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk borettslaver plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk borettslaver plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholds- og reparasjons- plikt

- (1) Den enkelte borettslaver skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Dette gjelder også utstyr og apparater som er montert i boligen.

Borettslaga skal vedlikeholde og reparere slikt som

- **Apparater**
 - Panelovner
 - Ventilatorer
 - Vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v
- **Avløp**
 - Fritt avløp frem til felles rør
- **Dører**
 - Innvendige dører med karmar.
 - Alle dører skal smøres regelmessig
- **Innvendige flater**
- **Ledninger med tilbehør**
 - Ringe- og TV-ledninger
 - Elektriske ledninger
 - Porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen
 - Øvrige trekkerør og ledninger
- **Gulv**
 - Gulvbelegg
 - Gulplater
- **Inventar**
 - Benker
 - Skap
- **Rister og avløp**
 - Nedløpsrør for takvann skal holdes åpne
 - Rister skal holds fri for lauv og skit
- **Rør**
 - Vannrør i leiligheten frem til stoppekran
 - Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme
 - Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar
- **Sikringsskap og elektrisk anlegg**
 - Utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen
 - Ledninger med tilbehør
 - Varmekabler
- **Tak inne i boligen**
 - Himlingsplater
- **Takrenner** (kun vedlikeholdsplikt, ikke reparasjon)
 - Skal holdes rene for lauv og skit
- **Terrasser**
 - Lemmene på terrasser må løftes og lauv fjernes, slik at avløp ikke går tett
- **Vannklosett**
- **Varmekabler**
- **Varmtvannsbereider**
- **Vasker**
- **Vegger**
 - Tapet
 - Veggplater
 - Skillevegger
 - Listverk
- **Ventiler**
 - Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen
- **Vinduer**
- **Våtrom**
 - Må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

(2) Andelseieren har også ansvaret for **oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning** både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Borettslaga skal også rensa eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Borettslaga har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

3) Andelseieren skal holde boligen fri for **innsekter og skadedyr**, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at borettslaver eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter borettslaver å varsle styret umiddelbart.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også **utbedring av tilfeldig skade**, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe borettslaver har vedlikeholdsansvaret for.

(5) Andelseieren skal sørge for at **det ikke er planter inntil mur og vegg** som kan være til skade for huset. Spesielt gjelder dette Eføyer som skal fjernes og ikke erstattes.

(6) Borettslaver **plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte**. Borettslaver må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4. Alle arbeider på våtrom skal utføres i henhold til våtromsnormen. Alle følgeskader skal godkjennes av vedlikeholdsleder eller byggsvarlig. Original ferdigattest med garanti skal sendes styret.

Alle følgeskader fra arbeid utført i regi av andelseieren, står vedkommende selv ansvarlig for, og utbedringen må kunne dokumenteres ved videre salg av andelen

(7)**Varslingsplikt ved skade**: Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren **straks å sende melding** til borettslaget.

(8) Hver borettslaver skal **holde privat og felles gangvei fri for snø samt strø sand/grus** når det er nødvendig. Ansvarsområde er fra midten av felles gangvei og en meter mot eget hus, langs hele huset. Hus på andre siden av felles gangvei har samme plikt.

(9) **Lys over egen inngang** skal bekostes av borettslaver, dette gjelder også i felles trappeoppgang. Felles lys og varme i trappeoppganger, boder og lignende, skal bekostes av borettslaverne.

(10) Særlige individuelle skriftlige avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(11) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

I borettslagsloven finnes en alminnelig erstatningsregel i § 5-13 og tilsvarende regel er i eierseksjonsloven § 34. Hjemmelen brukes i de tilfeller hvor boligeier har brutt vedlikeholdsplikten og forårsaket skade på fellesarealet og/eller på andre boliger.

Eksempler på skader hvor andelseier skal dekke egenandel:

- Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten (f eks vannlekkasje etter manglende oppsyn til sluk på terrasse)
- Ikke faglig/autorisert vedlikehold/utbedring
- Varmekabler
- Lekkasje fra egeninstallert bruksutstyr som oppvaskmaskin med tilknyttet utstyr og elektrisk bruksutstyr og lignende
- Uaktsomhet
- Skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noe av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin andel eller deler av den til
- Skade som dekkes av innbo (ref lavere egenandel) – de fleste innboforsikringer skal dekke bruddskade på bygningsglass og sanitærporselen. Innboforsikring vil derfor kunne dekke knust vindu, toalett, dusjdører, vask etc. Det vil dog ikke dekke lekkasje, hvis ikke det er pga en bruddskade.
- Integreerte hvitevarer som koketopp, komfyr og lignede dersom disse ikke dekkes av innboforsikring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) **Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand** så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) **Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer** inklusiv kraner og rør, 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting av

- **Bjelkelag**

- **Bærende veggkonstruksjoner**
- **Ytterdører** til boligen. Lås og håndtak utenom standard, f eks låsmodul med kode, er borettsøverens sitt ansvar
- **Rør eller ledninger** som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
- **Sluk**
 - Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- **Tak**
- **Vinduer**
 - herunder nødvendig utskifting av punkterte termoruter

(4) Andelseieren skal **gi adgang til boligen** slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødigg ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) **Fjerning og beskjæring av trær** skal skje gjennom styret i laget og da helst i samarbeid med autoriserte trepleiere. Ved fjerning av trær skal det aktivt vurderes ny beplantning.

(6) Borettsøver kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

5-3 Fellesarealer/uteområder

Andelseiere kan ikke plassere sin private ting i fellesområder/uteområder uten videre. Eventuelle søknader må sendes til styret. Dette vil gjelde blant annet trampoliner, tilhengere, bildekk osv.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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 eller bruk som på annen måte medfører unødigg ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfyllbyrdslovens kapittel 13.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Borettsøver plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Tjenestetiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, for varamedlem ett år. Generalforsamlingen kan bestemme en kortere eller lengre periode.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) 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.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) 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. Ved beslutninger som ikke er enstemmig protokollføres hvem som er for og mot.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 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.
- (3) Varamedlem har møterett i styret. De har kun møteplikt ved styremedlems fravær. Da har de stemmerett.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30.mai.
- (2) 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 oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret **skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet** og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en borettslshaver ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.
- (2) Generalforsamlingen skal **innkalles** skriftlig av styret med et varsel som skal være på **minst åtte og høyst tjue dager**. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en borettslshaver ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- 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 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal **ledes av styrelederen** med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. **Protokollen** skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver borettslshaver har en stemme på generalforsamlingen. Hver borettslshaver kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) 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.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med **mer enn halvparten av de avgitte stemmer**. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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 andre andelseiere eller laget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) 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 reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. DUGNAD.

Andelseierne kan arbeide dugnad for borettslaget mot en kompensasjon fastsatt av styret. Styret må på forhånd godkjenne dugnadsarbeidet. Styret kan delegere denne godkjenningen til soneledere etter gjeldende regler for soneledere. Dugnadspenger utbetales når styret bestemmer det, minst en gang i året.

13. ALLMØTE

Allmøte innkalles når styret finner det nødvendig, dog **minst 1 gang hvert år** i forbindelse med ordinær generalforsamling. Likeså skal allmøtet innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til allmøte skal skje skriftlig til andelseierne med minst fem dagers varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Forslag til vedtak angis særskilt i innkallingen.

Allmøtets vedtak som er rådgivende, avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. For øvrig gjelder vedtektenes § 12.



14. VALGKOMITE

Valgkomitéen skal bestå av tre medlemmer som velges av generalforsamlingen. Valgkomitéen skal ikke bestå av medlemmer fra styret eller andre som har sitt daglige virke i borettslaget. Generalforsamlingen fastsetter godtgjørelse til valgkomitéen. Endringer i Retningslinjer for valgkomitéen i Hesthaugen Selegrend borettslag må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.