

Vedtekter for Nedre Buskerud Boligbyggelag org nr 952 527 827.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. april 1946, sist endret på ordinær generalforsamling den 6. juni 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nedre Buskerud Boligbyggelag er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for medlemmene.

I tillegg har boligbyggelaget til formål å:

- framforhandle fordeler på vegne av medlemmene
- forestå oppføring og forvaltning av bygg på vegne av andre enn medlemmene
- eie boliger, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar, som skal leies ut
- drive virksomhet av betydning for medlemmene i boligbyggelaget, enten direkte eller gjennom selskap med begrenset ansvar
- drive bank- og finansieringsvirksomhet
- foreta forvaltning og investering av boligbyggelagets kapital
- drive eiendomsmegling

1-2 Boligbyggelagets virksomhet

Boligbyggelaget kan i tillegg til virksomhet som oppfyller formålene beskrevet i 1-1, drive annen virksomhet til det beste for sine medlemmer. Kravene til boligbyggelagets virksomhet gjelder også for boligbyggelagets datterselskaper og andre selskaper boligbyggelaget har eierandel i.

1-3 Forretningskontor

Boligbyggelaget har forretningskontor i Drammen kommune.

Boligbyggelaget er medlem i Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL).

2. Andeler og medlemmer

2-1 Andeler og medlemmer

- (1) Andelene skal være på kroner 300,-.
- (2) Medlemmene har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.
- (3) Boligbyggelaget skal alltid være åpent for nye medlemmer. Alle andeler gir like rettigheter og plikter så langt som annet følger av loven. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig.
- (4) Styret kan nekte søkeren å bli medlem når det foreligger saklig grunn til det. Avslår styret en søknad om å bli medlem, skal søkeren underrettes om grunnen til avslaget og at han kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling.
- (5) Med de unntak som følger av punkt 2-1 (6) kan hvert medlem bare eie en andel i boligbyggelaget. Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget.
- (6) Juridiske personer kan være medlemmer i boligbyggelaget. Juridiske personer må eie minst like mange andeler i boligbyggelaget som de eier andeler i tilknyttede borettslag.
- (7) Medlemmene skal betale en årlig medlemskontingent. Medlemskontingenten fastsettes av generalforsamlingen.
- (8) Andelen skal være innbetalt før søknad om å bli medlem kan innvilges.

2-2 Overføring av andel

- (1) En andel kan ikke overføres til andre uten boligbyggelagets samtykke.
- (2) Samtykke kreves ikke når en andel er ervervet av medlemmets ektefelle eller medlemmets eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving, til søsken eller til noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
- (3) Samtykke kreves heller ikke dersom andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (4) Har et medlem også andel i et borettslag tilknyttet boligbyggelaget, kan andelen i boligbyggelaget bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

(5) Ved eierskifte skal det nye medlemmet straks sende melding til boligbyggelaget, selv om samtykke ikke er nødvendig.

(6) Hvilke rettigheter som følger andelen ved overføring, herunder ansiennitet, framgår av regler fastsatt av boligbyggelagets styre.

2-3 Utmelding – utelukking

(1) Et medlem kan melde seg ut av boligbyggelaget. Dette gjelder ikke medlem som har bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget. Utmelding skal skje skriftlig.

(2) Styret kan vedta å utelukke et medlem etter reglene i boligbyggelagslovens § 4-5.

(3) Medlem som melder seg ut av boligbyggelaget eller blir utelukket, har ikke krav på å få tilbake andelsbeløpet eller medlemskontingenten.

2-4 Tildeling av boliger

(1) Ved salg av nye boliger, skal boligbyggelaget tilby disse til medlemmene.

(2) Boligbyggelaget foretar tildeling av nye boliger på bakgrunn av de regler styret har fastsatt om ansiennitet. Styret kan vedta at ansiennitetsreglene skal fravikes.

(3) Medlem som bor i bolig i borettslag tilknyttet boligbyggelaget, må ved overtakelse av ny eller brukt bolig overlate sin tidligere bolig til det medlemmet vedkommende borettslag eller boligbyggelag utpeker.

2-5 Forkjøpsrett til brukte boliger

I de tilfeller forkjøpsrett til brukt bolig følger av borettslagets vedtekter, foretar boligbyggelaget en fordeling blant de forkjøpsberettigede på bakgrunn av de regler styret har fastsatt om ansiennitet.

2-6 Kommunikasjon med medlemmene

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og lignende til medlemmene skal gis, og styret skal informere medlemmene i rimelig tid før en ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger må gis på en forsvarlig og hensiktsmessig måte.

(2) Medlemmene kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk.

(3) Medlemmet kan kommunisere med boligbyggelaget på den epost adresse laget har oppgitt, eller på annen måte laget har etablert for dette formålet, for eks. ulike digitale plattformer.

(4) Krav i lov om at meldinger og lignende skal være skriftlig, er ikke til hinder for bruk av elektroniske løsninger.

3. Styret og dets vedtak

3-1 Styret

(1) Boligbyggelaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 6 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer som skal speile best mulig det geografiske området NBBO dekker.

(2) Styremedlemmer velges av generalforsamlingen. Styret velger selv en nestleder.

(3) Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Flertallet av de ansatte kan kreve at ett styremedlem med varamedlem skal velges av og blant de ansatte. Dersom boligbyggelaget har mer enn 30 ansatte kan flertallet av de ansatte også velge en observatør med varamedlem til styret. I lag med mer enn 50 ansatte kan et flertall av de ansatte kreve at opp til en tredjedel og minst to av styremedlemmene med varamedlemmer skal velges av og blant de ansatte.

3-2 Styrets oppgaver

(1) Forvaltningen av boligbyggelaget hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal også føre tilsyn med den daglige ledelse og boligbyggelagets virksomhet for øvrig og ellers utføre de oppgaver som følger av lov, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig fra Norge.

3-3 Styrets vedtak

(1) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som kan behandles uten møte. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve saksbehandling i møte.

(2) Styret kan treffe beslutning når mer enn en halvpart av medlemmene er til stede eller deltar i saksbehandlingen. For at styret skal kunne treffe en beslutning, kreves det flertall blant de fremmøtte, likevel slik at mer enn en tredjepart av samtlige styremedlemmer må stemme for beslutningen.

3-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styret kan gi styremedlemmer, daglig leder eller navngitte ansatte rett til å tegne firmaet.

4. Generalforsamlingen

4-1 Myndighet

(1) Den øverste myndigheten i boligbyggelaget utøves av generalforsamlingen.

4-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling holdes hvert år før 1. juli.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tjuendedel av medlemmene krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

4-3 Møteform

(1) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst en tjuendedel av medlemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt medlemmene er blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

4-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles av styret.

(2) Innkalling til generalforsamling skjer ved skriftlig innkalling til de delegerte. Innkallingen må være kommet fram senest en uke før generalforsamlingen. I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt.

(3) Et medlem har rett til å få tatt opp på generalforsamlingen spørsmål som blir meldt til styret innen 1. april. Generalforsamlingen kan ved avstemming gi et medlem som fremmer sak til generalforsamlingen talerett i den aktuelle sak i møtet. Delegerte har rett til å få tatt opp spørsmål som blir meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

4-5 Delegerte

(1) Medlemmene skal være representert på generalforsamlingen ved delegerte.

(2) De delegerte velges av og blant medlemmene etter følgende regler:

- Medlemmene i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver fylte 50 medlemmer, dog minst en.
- Øvrige medlemmer velger en delegert med varamedlem for hver fylte 50 medlemmer regnet etter tallet på medlemmer ved siste årsskifte. Boligbyggelagets styre innkaller disse medlemmene til møte hvor valget av delegerte blir foretatt.
- Styret avgjør om valgmøtet skal holdes som et fysisk møte eller et digitalt møte. Dersom det ikke holdes et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet, og at man har systemer som sikrer at deltakelse og stemmegivning kan kontrolleres på en betryggende måte, samt at deltakernes identitet kan betryggende verifiseres.
- Innkallingen til valgmøtet skjer ved kunngjøring i medlemsbladet, gjennom boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte, med et varsel på minst en uke.

(3) Valg av delegerte holdes før ordinær generalforsamling og gjelder til neste valg.

(4) Kun medlemmer som har tegnet andel før siste årsskifte, har stemmerett ved valg av delegerte.

(5) Navn på de delegerte fra tilknyttede borettslag må være styret i hende senest 18 dager før generalforsamlingen.

4-6 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

(1) Ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap
- Valg av leder, medlemmer og varamedlemmer til styret
- Valg av valgkomite som skal ha 5 medlemmer med ett varamedlem. Ett av medlemmene skal oppnevnes av styret. Valgkomiteens medlemmer og varamedlemmer skal velges blant medlemmer i tilknyttede borettslag og andre medlemmer.
- Godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Ekstraordinær generalforsamling

På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen.

4-7 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen velger møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen. Vedtak på generalforsamlingen skal tas inn i protokollen sammen med opplysninger om stemmetall. Liste over de som har møtt skal legges ved protokollen. Protokollen gjøres tilgjengelig på boligbyggelagets hjemmeside eller på annen forsvarlig måte.

4-8 Stemmerett og avstemning

(1) Hver delegert har en stemme på generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene krever alle vedtak mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. De delegerte kan ikke møte med fullmektig.

(2) Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.

5. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

5-1 Inhabilitet

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig, som fullmektig eller som delegert delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor boligbyggelaget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom medlemmet, fullmektigen eller den delegerte har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot boligbyggelagets.

(2) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

5-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, ansatte og daglig leder i boligbyggelaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

5-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers eller boligbyggelagets bekostning.

(2) Styret og andre som etter boligbyggelagslovens §§ 6-27 til 6-29 representerer boligbyggelaget, må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers eller boligbyggelagets bekostning.

6. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

6-1 Vedtektsendringer

Generalforsamlingen kan vedta å endre vedtektene med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

6-2 Forholdet til boligbyggelagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om boligbyggelag av 06.06.2003 nr 38.