

VEDTEKTER FOR SKEIE BORETTSLAG



Vedtatt på ordinær generalforsamling: 07.Mai.2024

Sist endret på Ordinær generalforsamling: 07.Mai.2024

Innholdsfortegnelse

1	Innledende bestemmelser	3
2	Andeler og andelseiere	3
3	Forkjøpsrett	4
4	Borett og overlating av bruk	5
5	Myndighet og Administrasjon	7
6	Styret og dets vedtak	8
7	Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	9
8	Vedtektsendringer og forholdet til boretslovene	10
	Fellesbestemmelser	11
9	Interne andelslag/grupper	11
10	Bygningsmessige arbeider	11
11	Vedlikehold	12
12	Felleskostnader og pantesikkerhet	14
13	Mislighold , salgspålegg og fravikelse	14
14	Forsikring	15
15	Nøkkelsystem	15
16	Parkering	15
17	El-billading	16
18	Husdyrhold	16
	Rekkehus spesifikke bestemmelser	17
19	Sportsbod/drivhus/vinterhage	17
20	Terrasse og platting	17
21	Gjerder	17
22	Plexiglass tak framsied	17
	Blokkleilighets spesifikke bestemmelser	18
23	Innglassering av balkong	18
24	Varmepumper	18
25	Ventilasjon	18
26	Boder	18
27	Sykkelboder	19
28	Blomsterkasser	19
29	Brannvarslingssystem	19
30	Vedlegg	20

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Skeie BRL er et samvirkeforetak på 233 andeler, som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1.2.1 Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune

1.2.2 Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010. Tidligere Hetland Boligbyggelag.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100,- (ETHUNDREKRONER)

2.1.2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

2.1.3 Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.1.4 I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 4 % av andelene. (**Endret sist ved GF 04.04.2006*)

2.1.5 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene

2.1.6 Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

2.1.7 Styret er ansvarlig for å levere ut, et eksemplar av borettslagets vedtekter, husordensregler og annen nyttig informasjon personlig til nye innflyttede andelseiere.

2.1.7.1 En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 2.2.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- 2.2.2 Dette kan allikevel bare skje til personer.
- 2.2.3 Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 2.2.4 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- 2.2.5 Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- 2.2.6 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.
- 2.2.7 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsberettigede

- 3.1.1 Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- 3.1.2 Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

- 3.2.1 Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- 3.2.2 Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3.3 Behandlingsregler og frister

- 3.3.1** Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- 3.3.2** 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- 3.3.3** Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- 3.3.4** Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- 3.3.5** Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

- 4.1.1** Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.1.2** Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 4.1.3** 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.
- 4.1.4** Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- 4.1.5** Styret skal fastsette dyreholds reglement for eiendommen. Med utgangspunkt i punkt 18

4.2 Overlating av bruk

4.2.1 Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

4.2.4 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

4.2.5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier er fortsatt ansvarlig for bruken og vedlikeholde av boligen, og utbedring av evt skader.

4.2.6 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 12.1.3

5 Myndighet og Administrasjon

5.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

5.2 Tidspunkt for generalforsamling

- 5.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 5.2.2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 5.3.1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 5.3.2 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- 5.3.3 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 andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

5.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- 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

5.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

5.6 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.

5.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

5.8 Vedtak på generalforsamlingen

- 5.8.1 Foruten saker som nevnt i pkt. 5.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 5.8.2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- 5.8.3 Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

6 Styret og dets vedtak

6.1 Styret

- 6.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 medlemmer fra terrasseblokk og 2 medlemmer fra rekkehus, med 3 varamedlemmer, forutsatt at nok kandidater fra blokker/rekkehus stiller til valg.
- 6.1.2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 6.1.3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og faktura behandler blant sine medlemmer.

6.2 Styrets oppgaver (*Endret sist Mai 2024)

- 6.2.1 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.
- 6.2.2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 6.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- 6.2.4 Styret skal utarbeide retningslinjer for styrearbeid i løpet av første kvartal av styreperioden.
- 6.2.5 Ved gjennomføring av anbud, inngåelse av kontrakter eller prosjekteringsarbeid av større karakter, skal styret innhente fagmessig veiledning; igjennom juridisk og/eller byggeteknisk assistanse.

6.3 **Styrets vedtak** (*Endret sist Mai 2024)

6.3.1 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.

6.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd
- Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.4 **Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og signerer i dets navn.

6.5 **Twister i/mot styret** (*Vedtatt Mai 2024. Endret sist Mai 2024)

Ved tvister i styret, hvor enkelt flertall av styretsmedlemmer trekker seg fra sine verv, eller hvor det rettes mistillit fra andelseierne mot styret og/eller styreleder. Har ikke styret anledning til å inngå nye kontrakter, avtaler eller lån. Gjenværende styre, skal kun drifte borettslaget til tvisten er løst, ved GF og/eller EGF.

7 **Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

7.1 **Inhabilitet**

7.1.1 Et styremedlem er selv ansvarlig for å melde om forhold som kan medføre inhabilitet i utførelsen av sitt verv.

7.1.2 Et styremedlem skal ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

7.1.3 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

7.2 Taushetsplikt

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

7.3 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 andelseiere eller borettslaget.

8 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

8.1 Vedtektsendringer

- 8.1.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- 8.1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12: - - - vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

8.2 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.

Fellesbestemmelser

9 Interne andelslag/grupper (*Vedtatt mai 2024)

Borettslaget åpner for at følgende lag/grupper kan dannes og driftes av andelseiere, og søke om midler fra borettslagets miljø konto. Dannelse og avslutting av lag/grupper varsles styret. Laget/gruppen er regnet aktiv, ved minimum 2 aktiviteter pr år.

- Nyhetsbrev/avis «Ulavigen»
- Aktivitetsklubb for barn/ungdom)
- Hagelag
- Velferdsforening (arrangere aktiviteter for beboerne)

10 Bygningsmessige arbeider (*Vedtatt april 2021, endret mai 2024)

10.1 Alle endringer som påvirker vedlikeholdsplikten til borettslaget, eller endringer på borettslagets eiendom, er søknadspliktig til Styret. Dette gjelder, men ikke begrenset til:

- Oppsetting av bod, drivhus eller vinterhage
- Endring på fasade
- Etablering av platting
- Tiltak på bærestruktur
- Oppussing/Renovasjon av våtrom
- Montering av Radio, vær og/eller TV antenner
- Endring på ventilasjon

Godkjenning av en søknad gjelder for den enkelte andel. Styret skal ikke nekte en andelseier en endring som andre har fått godkjent, uten saklig grunn.

10.2 En andelseier 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.

10.3 Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og/eller vedtektene er ikke tillatt. Styret har ikke myndighet til å gi fritak fra disse.

10.4 Andelseiere som skal rehabilitere våtrom, plikter seg til å følge kravspek for våtrom, utarbeidet av borettslaget. Ferdig dokumentasjon og attest på ferdigbefaring av godkjent fagmann skal leveres styret for arbeid som vil bli omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt og/eller forsikringer.

10.5 Andelseier er selv ansvarlig for søknad til kommune eller andre etater relevant for det arbeid som skal gjennomføres på andelen. Ferdig dokumentasjon og attest på ferdigbefaring av godkjent fagmann skal leveres styret for arbeid som vil bli omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt og/eller forsikringer.

11 Vedlikehold

11.1 Andelseiernes vedlikehold/skadebegrensnings-plikt *(*Endret sist mai 2024)*

- 11.1.1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 11.1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 11.1.3 Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- 11.1.4 Andelseier har ansvarlig for å påse god lufting av boligen for å hindre fukt.
- 11.1.5 Andelseier har ansvaret for å påse at boligen holder en gjev temperatur om vinteren, for å hindre dannelse av kondens, is og sprekk i rør. Anbefalt 14 -15 Celsius.
- 11.1.6 Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 11.1.7 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 11.1.8 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 11.1.9 Oppdager andelseieren skade i/på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 11.1.10 Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
- 11.1.11 Om uhellet er ute, plikter andelseier å gjøre tiltak for skadebegrensende, samt varsle styret og/eller vaktmester. Så langt det ikke er fare for egen helse.

11.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 11.2.1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne (ref 11.1) . Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og dører.

- 11.2.2 Felles rør, ledninger, kanaler 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.
- 11.2.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 11.2.4 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 11.2.5 Borettslaget er av Generalforsamling 04.april 2006, pliktig til å dekke kostnadene for skifte av varmtvannsberedere som er fra byggeåret. Denne praksisen frafaller 2026, og punkt 11.2.5 bortfaller.

11.3 Utbedringsansvar og erstatning

- 11.3.1 Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Kostnadene for utbedring/reparasjonen tilfaller andelseieren med skyld.
- 11.3.2 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- 11.3.3 Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- 11.3.4 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

11.4 Bruksendring (*Vedtatt Aug 1990. Endret sist mai 2024)

Utvidelse av boligens grunnflate, innredning av kjeller og/eller loft eller endring av bruk (endre fra tilleggsdel til hoveddel) er søknadspliktig ovenfor Stavanger kommune. Andelseier plikter å sende kopi av godkjent bruksendring til styret for arkivering.

- 11.4.1 Ved mangel på godkjent registrert bruksendring, skal boligen ved skade, tilbakeføres iht original godkjenning.

11.5 Maling (*Vedtatt mai 2024)

Borettslaget bruker følgende malingskoder:
Rekkehus ink rekkverk: *Perlegrå 0182 - Jotun*
Trekledning Blokker: *Perlegrå 0182 - Jotun*
Gjerder: *Jotun Naturlig Eldet (Beis)*
Mur: *Perlegrå 0182 - Jotun*

12 Felleskostnader og pantesikkerhet

12.1 Felleskostnader

- 12.1.1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- 12.1.2 Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 12.1.3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

12.2 Betaling av felleskostnader

- 12.2.1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- 12.2.2 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.
- 12.2.3 Borettslagets pantesikkerhet For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

13 Mislighold , salgspålegg og fravikelse

13.1 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.

13.2 Pålegg om salg

- 13.2.1** Hvis en andelseier 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

- 13.2.2 Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

13.3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

14 Forsikring (*Vedtatt Mai 2024)

Borettslaget er pliktig til å opprettholde en forsikring som sikrer andelseier og borettslagets interesser og verdi. Andelseier er selv ansvarlig for å holde innbo forsikring. Det er også anbefalt at andelseier holder forsikring som dekker punktene nevnt i 11.1, som ikke omfattes av innbo forsikring.

15 Nøkkelssystem (*Vedtatt Mai 2024)

- 15.1.1 Borettslaget er ansvarlig for tilretteleggelse for og drift av et sentralt låsesystem. Alle andeler skal ha minimum 3 nøkler ved salg/overtagelse, ansvaret påfaller selger.
- 15.1.2 Borettslaget er ansvarlig for anskaffelse av ekstra nøkler, vedlikehold, kontroll av låsesystemet og lagring av inaktive sylindere og nøkler. Andelseier kan kjøpe disse tjeneste av borettslaget.
- 15.1.3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av sylindere tilhørende sin bolig, inkludert port-åpnere.
- 15.1.4 Sylindere tilhørende ILOQ systemet er å anse som borettslagets eiendom. Andelseier er ansvarlig for å innlevere sylindere og nøkler som ikke er i bruk. Kostnad ved tap av sylinder vil tilkomme andelseier.
- 15.1.5 Andelseier er pliktig til å rapportere tap av nøkler til styret. Skade eller andre verdi tap mot borettslaget grunnet tap av nøkkel kan bli bekostet andelseier.

16 Parkering (*Vedtatt april 2021. Endret sist mai 2024)

- 16.1.1 Fordeling av parkeringsplasser er vedtatt ved ordinær generalforsamling og overlevert til forvalter April 2021. Dette skaper grunnlaget for bruksrett på parkeringsplasser i garasjeanlegget, hvor hver plass bindes til en andel.
- 16.1.2 Salg av parkeringsplasser er ikke tillatt. Fremleie tillates, men avtale om fremleie skal fremlegges til forvalter før avtalen anses som gyldig.
- 16.1.3 Permanent bytte av nummerert parkeringsplass skal skje gjennom skriftlig avtale mellom to andelseiere eller en andelseier og styret. Avtalen er ikke gyldig før den er godkjent av forvalter.
- 16.1.4 Opphevelse av bruksrett på nummerert parkeringsplass kan oppheves av styret uten skriftlig avtale av Generalforsamlingen.
- 16.1.5 Hver andelseier har kun krav på å få etablert en fast nummerert parkeringsplass på borettslagets eiendom.
- 16.1.6 Andelseier skal holde sin tildelte parkeringsplass ren og ryddig i henhold til husordensreglene.
- 16.1.7 Avskiltede kjøretøy på gjesteparkering fjernes på eiers regning.
- 16.1.8 Avskiltede biler i garasjen fjernes på eiers regning etter 14 dager, med mindre det foreligger en avtale mellom andelseier og styret.

- 16.1.9 Parkering på gjesteparkeringen over 72 timer er ikke tillatt. Dette inkluderer biler, tilhengere, campingvogner, bo biler etc. Biler stående over 72 timer fjernes på eiers regning.
- 16.1.10 Parkering på indre kjørevei, grønt areal og i hager er ikke tillatt. Kjøring skal kun skje for avlessing/pålessing av varer. Avvik kan medføre borttauing på eiers regning. Unntak er ved inn/ut flytting og nødetater (ink hjemmehjelpen)

17 El-billading (*Vedtatt april 2021. Endret sist mai 2024)

- 17.1.1 En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- 17.1.2 Borettslaget skal dekke kostnaden for kabling fra kabelgate og fram til ladestasjon.
- 17.1.3 Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- 17.1.4 Andelseier plikter seg å bruke den leverandøren(e), borettslaget har avtale med for levering av lader og betalingstjeneste.

18 Husdyrhold (*Vedtatt april 2014? Endret sist mai 2024)

Hund og katt, og andre større dyr er ikke tillatt. Dyrehold godkjennes imidlertid om det kan dokumenteres at andelseier hadde hund eller katt ved innflytting til borettslaget, eller ved å søke om særskilt godkjenning fra borettslaget v/styret.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan andelseier holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Andelseiere med dyrehold må følge bestemmelsene for dyrehold.

Rekkehus spesifikke bestemmelser

19 Sportsbod/drivhus/vinterhage (*Vedtatt GF 2002, Endret sist mai 2024)

Andelseiere kan ved søknad til styret, søke om å få anlegge enten (frittstående) Sportsbod, drivhus eller en vinterhage.

- 19.1.1 Sportsbod skal oppføres iht godkjente tegninger (vedlegg 30.4), og iht plassering oppgitt på reguleringsplanen for Stavanger kommune.
- 19.1.2 Drivhus eller Vinterhage kan oppføres iht retningslinjene til Stavanger kommune. Godkjent størrelse er 5m² eller større, men ikke over 10% av hagens areal.
- 19.1.3 Sportsbod/drivhus/vinterhage skal brukes iht sitt bruk. Feilbruk som medfører forringing av hageareal/miljø kan kreves fjernet på andelseiers regning.
- 19.1.4 Andelseiere i rekkehus er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og eventuelle kostnader for tilrettelegging for annet vedlikehold.

20 Terrasse og platting (*Vedtatt GF 03.04.2019, Endret sist mai 2024)

Andelseiere i rekkehus er underlagt følgende retningslinjer med hensyn til terrasse og platting.

- 20.1.1 Andelseier kan med søknad til styret, anlegge platting eller terrasse, eller gjøre endringer til eksisterende terrasse.
- 20.1.2 Andelseier er ansvarlig for at bygging skjer iht gjeldene kommunale regler, og utføres forskriftsmessig.
- 20.1.3 Andelseier bærer alle kostnader for vedlikehold, utskifting eller reparasjon for det utover original. Her under også kostnader for delvis/hel demontering for å tilrettelegge for annet vedlikehold.

21 Gjerder (*Vedtatt GF 30.06.2022)

Gjerder oppført etter tilbakeføring i samsvar med vedlegg 30.3 til vedtektene kan ikke endres uten forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Endring uten godkjenning vil kunne betraktes som mislighold av vedlikeholdsplikt og vil kunne medføre at borettslaget tilbakefører angjeldende gjerde for andelseiers regning.

22 Plast-tak framside (*Vedtatt GF 21.04.2005)

Andelseier kan ved søknad til styret, anlegge klart-plastik (bølget) tak på framsiden av sin bolig iht vedlegg 30.2. Andelseier bærer all risiko og kostnader for vedlikehold av disse.

Blokkleilighets spesifikke bestemmelser

23 Innglassering av balkong (*Vedtatt GF 2005, endret sist mai 2024)

Andelseier kan ved søknad til styret anlegge innglassering av fremre og bakre balkong, iht vedlegg 30.1

- 23.1 Andelseier bærer alle kostnader for vedlikehold, utskifting eller reparasjon. Her under også kostnader for delvis/hel demontering for å tilrettelegge for annet vedlikehold.

24 Varmepumper (*Vedtatt mai 2024)

Borettslaget plikter å inngå avtale om tilbud for montering av varmepumper, som er iht krav om støy. Andelseiere kan ved søknad til styret, bestille for egen kostnad montering av slike.

- 24.1 Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon eller utskiftning av varmepumpen, inkludert fasade påvirket av varmepumpen.

25 Ventilasjon (*Vedtatt mai 2024)

- 25.1 Borettslaget skal drifte og vedlikeholde ventilasjonsanlegget på en slik måte, som sikrer andelseierne god luftkvalitet og et godt inneklima.
- 25.2 Borettslaget skal gjennomføre kontroll og rengjøring av systemet minst hvert 5. år, fra 2025.
- 25.3 Andelseier kan ikke uten godkjent søknad, gjøre endringer eller modifikasjoner på kanaler eller ventiler.
- 25.4 Elektroniske ventilatorer og/eller vifter er ikke tillatt tilkoblet anlegget. Kun ventilator m/kullfilter er godkjent brukt. Utskiftning av kullfilter minimum hvert 5 år, tellende fra 2025, kostnadene tilfaller andelseier.
- 25.5 Andelseiere som ved modifisering av kanaler eller ventiler medfører skade for andre andelseiere eller anlegget. Blir erstatningspliktig for de eventuelle skader.

26 Boder (*Vedtatt mai 2024)

- 26.1 Fordeling av boder er vedtatt ved ordinær generalforsamling og overlevert til forvalter mai 2024. Dette skaper grunnlaget for bruksrett på bodene, hvor hver plass bindes til en andel.
- 26.2 Salg av boder er ikke tillatt. Utleie til andre andelseiere tillates, men avtale om fremleie skal fremlegges til forvalter før avtalen anses som gyldig.
- 26.3 Permanent bytte av nummerert bod skal skje gjennom skriftlig avtale mellom to andelseiere eller en andelseier og styret. Avtalen er ikke gyldig før den er godkjent av forvalter.
- 26.4 Hver andelseier har kun krav på en fast nummerert bod på borettslagets eiendom.
- 26.5 Andelseier skal holde sin tildelte bod ren, ryddig og fri for skadedyr.
- 26.6 Det er ikke tillatt bruk av elektronikk i bodene, lagring av organisk, gass- eller andre farlige-stoffer. Ved fillagring, kan borettslaget uten varsel fjerne disse.

27 Sykkelboder (*Vedtatt mai 2024)

- 27.1 Sykkelbodene i garasjen er forbeholdt andelseierne av blokkleiligheter.
- 27.2 Kun tillatt med lagring av (primært) sykkel, sparkesykkel og/eller barnevogn. (Sekundært) Moped og motorsykkel.
- 27.3 Alle gjenstander skal merkers med navn og telefonnummer.
- 27.4 Hensatte gjenstander kastes. Borettslaget skal gjennomføre opprydning av umerkede gjenstander hver 5. år, tellende fra 2025.

28 Blomsterkasser (*Vedtatt 2002, endret mai 2024)

- 28.1 Planter i blomsterkassene skal være godkjente bed-blomster og/eller små busker uten dype røtter, for å unngå sprenging av kassen.
- 28.2 Planter kan max være 1 meter høye.
- 28.3 Andelseier må selv stå for stein, jordmasse og planter til blomsterkasen. Andelseier er pliktig til å påse at det ligger godt med stein/pukk i bunnen av blomsterkassen for å sikre god drenering av vann.

29 Brannvarslingssystem (*Vedtatt mai 2024)

- 29.1 Borettslaget er ansvarlig for å drifte et serie koblet brannvarslingssystem for alle andeler i lav blokkene
- 29.2 Borettslaget skal etablere evakuering/samlingspunkt for alle oppganger.
- 29.3 Det er ikke tillatt å fjerne, modifisere, dekke over eller på annen måte sabotere varsleren i sin leilighet. Kostnader for reparasjon/erstatning tilfaller den enkelte andelseier.

30 Vedlegg

30.1 Innglassering av balkonger blokker

Innglasseringen skal skje i hele lengden av balkongen. Med hvite metall rammer, og klart gjennomsiktig glass.



30.2 Plasttak (bølget) framside rekkehus type 1A og 2A

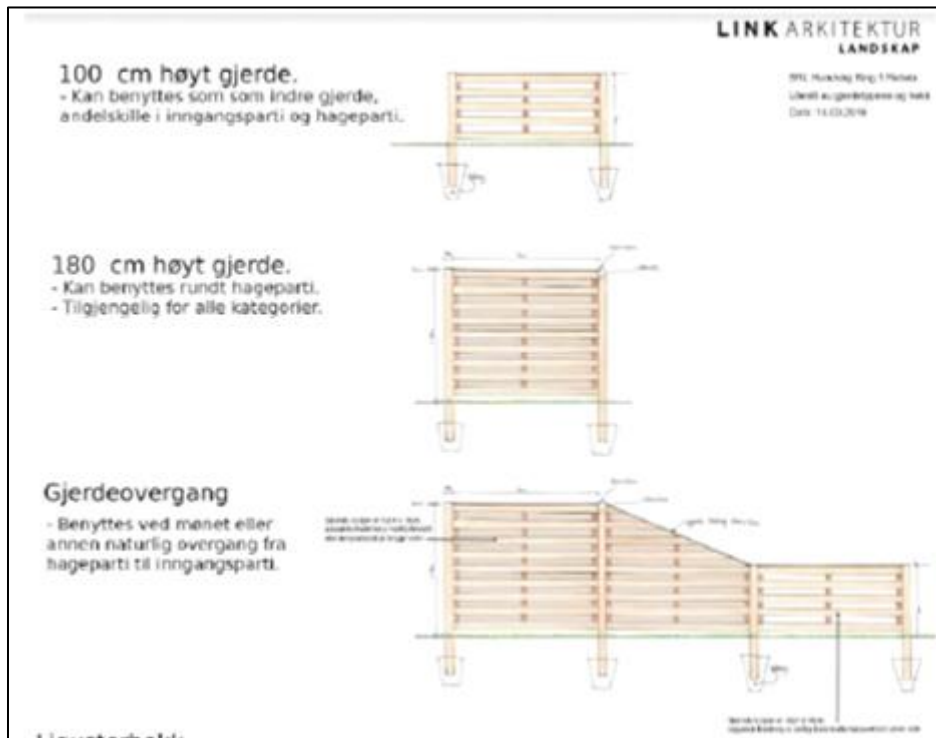
Taket skal dekke åpningen i hele sin bredde, og bestå av klart gjennomsiktig plast. Taket skal monteres med en slik vinkel at det ligger likt med eksisterende takstein. Takrenne monteres for hele lengden sammenhengende.



30.3 Gjerder og porter

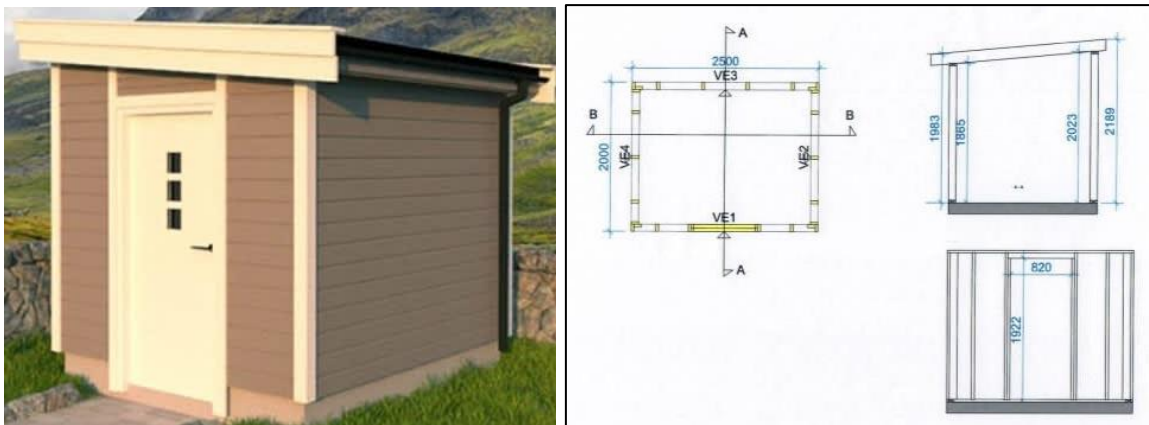
Området rundt hver enkelt andel med sin tilhørende tildelte grøntområde skal inngjerdes iht følgende tegninger. Gjerdet på framsiden av boligen ut mot vei, skal ikke være mer enn 100cm i høyde, enkel kledning. 100 cm gjelder fra husvegg og ut til vei, og i hele sin bredde. Overgang mellom framsiden og bakside, går midt på andelen langsiden. Overgangen skal være en vinklet fra 100 cm til 180cm, over 2 meter. Langsidene og bakside skal være dobbel kledning. Bord 98mm bredde, søyler med ca 2 meters mellomrom, 98x98mm. Imp.treverk.

Grønt arealet (hagen) inngjerdes med 180cm gjerde, også mellom andelene, med port i enden. Andelseier har ikke anledning å fravike fra designet, eller gjøre tilpasninger uten godkjent søknad til styret.



30.4 Sportsboder

Sportsboder skal monteres frittstående, iht Stavanger kommune sine plankart av mars 2013. Sportsboden godkjente størrelse er 2000mmx2500mm. Takhøyde 1983mm bak, og 2189mm foran. Plassering av døren, kan være på framside eller sidene. Vinduer er tilatt.

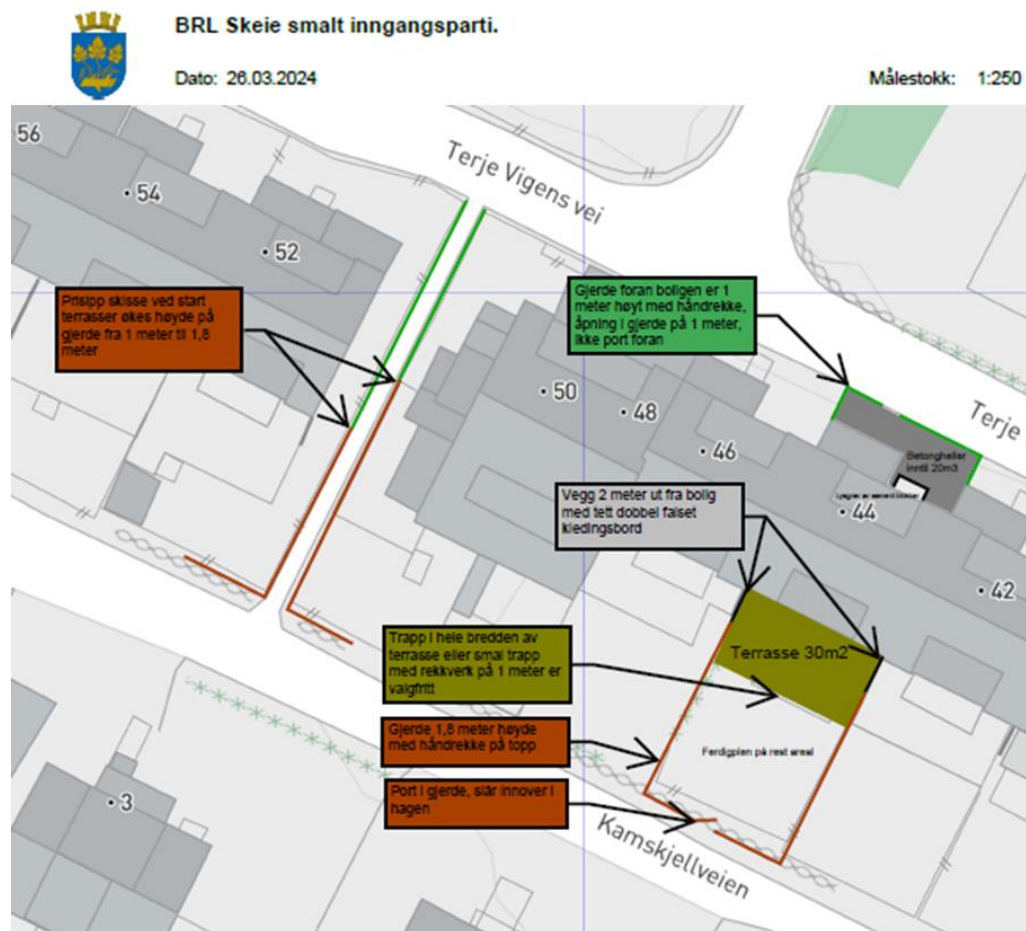


30.5 Tilbakeføringstiltak ved drenering

Alle andeler skal dreneres og grunnmur re-isoleres, uavhengig av type bolig. Ved tilbakeføring skal hage område, og framsiden av boligen tilbakeføres iht vedtak av GF 2019.

Borettslaget gir ikke kompensasjon for ting som må fjernes for å gjennomføre prosjektet.

Eventuelle tidligere godkjenninger frafaller, og andelseier må søke på nytt. For eksempel «utvidelse av terrasse» eller «montering av sportsbod». Sportsboder av godkjent design kan løftes vekk under prosessen på andelseiers regnign. Punkt 30.5 frafaller når dreneringsprosjektet avsluttes.



Foran boligene, gjelder alle inngangsparti, smalt, mellomstort og stort inngangsparti.



Gjerde foran boliger 1 meter høyde

Bord 98mm bredde på ene siden.

Åpning i gjerde mot gate ca. 1 meter

Trapp standard med rekkverk og
topprekke

Alle materialer i impregnert treverk.

Skrus sammen med rustfrie skruer

Overganger fra 1 meters gjerde til 1,8 meter høyde på gjerde.



Typiske overgang fra 1 meter til 1,8 meter

Bord 98mm bredde på begge sider,
annenhver.

Søyler med ca. 2 meters mellomrom i
98x98mm.

Alle materialer i impregnert treverk.

Skrus sammen med rustfrie skruer

Valg 1 Standard terrasse med smaltrapp og rekkverk



Valg 2 Standard terrasse med bredtrapp uten rekkverk



Alle terrasser bygges etter bredde på boligene og er på 30m² flate inkl trapper.

Fundamenter under av betong som igjen rammeverket legges på.

Første 1,5 meter ut fra yttervegg på boligen kles med dobbel falset kledning.

Resterende bygge som 1,8 meter høyde med bord 98mm annenhver på sider.

Betongheller under gjerde i hagen der hvor det er planlagt jord og gress.

Gjerde mellom ikke sammenhengene boliger oppføres med høyde 1 meter fra fremsiden til slutt høyt på gjerde der terrasse slutter

Alle materialer i impregnert treverk.

Skrus sammen med rustfrie skruer