

VEDTEKTER

Finnåsbygg Borettslag,

Organisasjons nummer 984 493 371,

Vedtatt på generalforsamling 17.04.2018, sist endret på ekstraordinær generalforsamling 05.10.22.

• INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

1. Finnåsbygg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelshavere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

2. Borettslagets eiendommer består av 6 firemannsboliger i Odda gata 32 A, Odda gata 32B, Rogaland gata 181, Rogaland gata 183, Skeisvann veien 1, Skeisvann veien 3

• Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- Finnåsbygg Borettslag ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.
- Forvaltningstjenester og forretningstjenester utføres av Haubo (Haugesund Boligbyggelag) på vegne av borettslaget. Haubo's revisor er DeLoitte.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

1. Andelshavernes antall skal være 24. Andelskapitalen skal være 66,000, fordelt på 24 andeler a kr 2,750. Fullt innbetalt og lydene på navn.
2. Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen (leiligheten) kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere sameiere ikke bor i boligen (Leiligheten), jf. Vedtektenes punkt 4.2

- Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 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.
- Nekter 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.
- 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.
- Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til en ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

• FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett på andeler i borettslaget

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4.1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig (leilighet) i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Borettslagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig. Eierne skal bruke boligen selv. Andeler i borettslag kan derfor ikke erhverves hvis hensikten er å leie ut.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen (leiligheten) til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseier skal behandle boligen (leiligheten), andre rom og annet areal med tilhørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen (leiligheten). Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommene.
6. Det er eksklusiv bruksrett til bod/rom på loft for alle leiligheter i henhold til vedlagte skisser.
7. Det er tillatt å montere varmepumpe under følgende forutsetninger:

- A. Søknad skal sendes til styret og være innvilget før montasje påbegynnes. Styret skal anvisse plassering av utedel og røropplegg.
- B. Det skal benyttes godkjent varmepumpeinstallatør og elektroinstallatør ved montasje og reparasjon av varmepumpe.
- C. Varmepumpen skal vedlikeholdes og repareres dersom den støyer, og om nødvendig skiftes ut eller fjernes om reparasjon ikke lar seg gjøre.
- D. Varmepumpen skal monteres på bakkenivå.
- E. Alle kostnader forbundet med varmepumpen bæres av andelseier. Dette gjelder også om pumpen må midlertidig fjernes pga. vedlikeholdsarbeid i borettslaget.

4.2 Bruksoverlatelse og rett til utleie

1. Med bruksoverlatelse menes først og fremst utleie, men det omfatter også andre former for overlatelse som for eksempel utlån eller bytte av leilighet. Opptak i husstand innebærer at en eller flere personer trer inn i en andelseiers husholdning. Det omfattes ikke av reglene om bruksoverlatelse.

2. Bruksovertakelse av hele boligen(leiligheten) krever alltid godkjenning fra styret, men adgang til å nekte godkjenning er begrenset til de tilfeller der bruksovertakelser er lovregulert. Styret plikter å behandle søknader og eventuelt gi avslag innen 30 dager etter mottatt søknad.

- Ved ønske om bruksoverlatelse i andre tilfeller enn de lovregulerte og vedtektsfestede kan styret nekte uten å ha noen saklig grunn for det eller uten å oppgi noen grunn for nektelser.

Utleievillkår er fastsatt i borettslagsloven §5-3 til §5-10. 3. Selv om andelseieren overlater bruken til en annen, har andelseier fortsatt de samme forpliktelser overfor borettslaget. Merk at fremleie av andel(leilighet) når andelseier har flyttet ut kan skje i inntil 3 år.

4. Blir bruken av boligen(leiligheten) ulovlig overlatt til andre, eller om vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan borettslaget påberope at fortsatt bruksoverlateleser utgjør mislighold.

5. Andelshaver som bor i boligen selv (leiligheten), kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Merk at utleie av loftsrom og kjellerboder ikke er tillatt. Lofts og kjellerrom kan ikke brukes som ekstra soverom, dvs ikke sees på som beboelig del av boligen (leiligheten). Kan kun sees på som del av boligen dersom byggeforskrifter og bruksendring godkjent av myndigheter.

6. Kortidsutleie gjennom AirBnB og lignende (og andelshaver ikke bor i leiligheten), er nå tillatt opp til 30 dager per kalender år (jfr borettslagsloven §5.11 endret 01.01.2020) Styret har satt følgende forutsetninger for kortidsleie for at andre beborer i små boenheter i fire-mannsboliger skal føle seg trygge , da denne form for utleie vil være til sjenanse for øvrige beboere:

Kortidsutleie som AirBnB er tillatt opp til 30 dager per kalender år under følgende forutsetninger: (se husordens regler seksjon 3)

- Styret skal informeres på forhånd om tidspunkt og datoer
- Alle andre beboere i bygning skal informeres på forhånd om tidspunkt og datoer.

- Husordensregler skal overholdes (særlig re ro etter kl 23.00) .
- Andelseier er ansvarlig for evtl skade/ uforutsette utgifter for borettslaget
- Hvis nøkler til dører forlegges / mistes i forbindelse med utleie, må andelshaver selv erstatte disse.

• VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen(leiligheten) og andre rom og annet areal som hører boligen(leiligheten) til, i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom m brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting 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/parkett, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører med karmen.
3. Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både fra og til egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal holde boligen(leiligheten) fri for insekter og skadedyr.
4. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
5. Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til styret i borettslaget.
6. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens §§5-13 og 5-15.
7. Andelseiere i hver bygning har vedlikeholdsplikt for tilhørende hage og uteområde.
8. Andelseiere i hver bygning må sammen stå for innkjøp av lyspærer for fellesrom og skifting av disse, innkjøp av hageredskap, vaskeartikler ol. Som trengs for renhold av fellesrom og vedlikehold av utearealer.
9. Andelseieren har vedlikeholdsansvar og utskiftingsplikt for alle utbygg/påbygg og endringer av opprinnelig bygningsmasse som andelseier selv, eller tidligere eiere, har bekostet og/eller utført. Dette gjelder også alt som er/blir montert på boligen. Som eksempel nevnes, men ikke begrenses til, markise, varmepumpe, terrasse etc. Borettslagets ansvar for vedlikehold og utbedring av skader, gjelder kun den opprinnelige bygningsmassen.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommer for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bygninger eller inventar som tilhører

borettslaget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2.Fellesrør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Unntaket er elektriske ledninger fra fellesrom som er trukket opp til hver andels sikringsskap. Dette vil være den gjeldende andelseiers ansvar. Borettslaget har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen(leiligheten) dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

3.Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen (leiligheten) og bygning, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, utvendig kledning, takrenner, bærende veggkonstruksjoner, sluk i vaskekjeller, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4.Andelseieren skal gi adgang til boligen(leiligheten) slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier.

5.Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine jf. Borettslagsloven §5-18.

- Dugnad

Styret bør sende ut varsel i god tid slik at andelseiere og beboere kan prioritere dette tidspunktet. Dugnad skal planlegges slik at det er mulig å bidra etter evne.

Deltagelse på dugnad må baseres på frivillighet, beboere kan ikke pålegges dugnadsarbeid, men styret har rett til å benytte fellesskapets midler for å kompensere for at beboere ikke møter opp på tillyste dugnader.

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, overlating av bruk og brudd på husordensregler.

- Pålegg om salg

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

- Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen (leiligheten) etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7.1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnadene som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran all andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder er et år, for de andre medlemmene er to år.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen.

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 lovverk eller i vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Borettslaget har utarbeidet styreinstruks for styremedlemmer.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal godkjennes og eventuelt underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre *mer enn* en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

3.Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

4. Å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2, andre ledd.

5.Kjøp eller salg av fast eiendom

6.Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene

7.Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

8.Andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer borettslaget 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 utgangen av juni.
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 varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
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 andelseier 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

- 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 styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmakt 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 er 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, fattes alle beslutninger 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. Stemmelikhet avgjøres 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 avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

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

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 borettslaget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

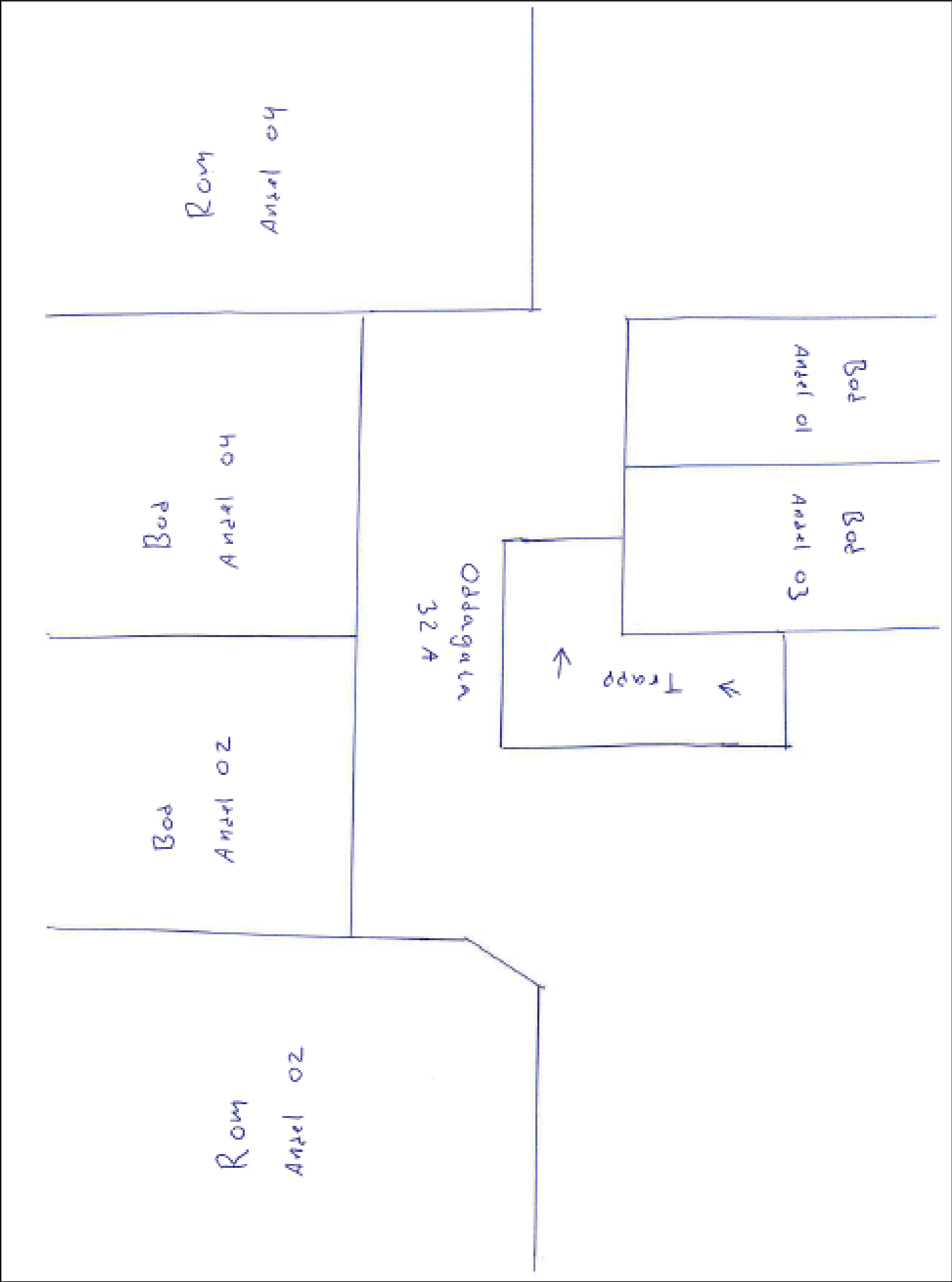
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

11.2 Forholdet til borettslagslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag.

(Borettslagslova) 06 juni 2003, nr. 39.

Eksklusiv bruksrett til rom/bod på loft er fordelt på andelsnr. 1 – 24 i henhold til vedlagte skisser.



Rom
Andel 05

Rom
Andel 06

Bod
Andel 06

Bod
Andel 05

Bod
Andel 08

Oddagata
32 B

Trapp
→

Bod
Andel 07

Rom
Andel 07

Rom
Andel 08

Rom

Andel 11

Rom

Andel 12

Bod

Andel 12



TRAPP



Rogalandsgaten
181

Bod

Andel 09

Rom

Andel 09

Rom

Andel 10

Bod

Andel 11

Bod

Andel 10

Rom
Anzel 13

Rom
Anzel 15

Bod
Anzel 13

Bod
Anzel 14

Bod
Anzel 15

Trapp

Rogalungata
181

Bod
Anzel 16

Rom
Anzel 16

Rom
Anzel 14

Rom
Andel 18

Rom
Andel 19

Bod
Andel 18

Bod
Andel 19

Bod
Andel 17

Skisvansvegen

Trapp

Rom
Andel 17

Rom
Andel 20

Rom

Andel 23

Rom

Andel 24

Bod
Andel 23

Bod
Andel 21

Skeisvannsvegen 3

Bod
Andel 24

Bod
Andel 22



Trapp

Andel 22

Rom

Andel 21

Rom