

VEDTEKTER

Skeisvannsbygg Borettslag org.nr. 963 198 485

§ 1.

1. Skeisvannsbygg Borettslag er et frittstående borettslag 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.

Beliggenhet, forretningsadresse.

1. Borettslaget ligger i Oddagaten 34, 36, og 38, og Skeisvannsveien 11 og 13 i Haugesund.

2. Forretningsadresse:

Skeisvannsbygg borettslag v/ Haugesund Boligbyggelag, Haraldsgt. 75, 5528 Haugesund

§ 2.

Andeler og andelseiere.

1. Andelene skal være på kr.6.125,-, kroner sekstusenetthundreogtyvefem.
Lagets samlede antall andeler er 20.
2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget . Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
4. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
5. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
6. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
7. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med §2, punkt 2 i vedtektene.
8. Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må meldingen om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget.
I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.
9. 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.

§ 3

Boret og bruksoverlating.

1. Hver andel gir enerett til å bruke bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
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 bolig 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 nødvendig på grunn 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.
6. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre.
7. Med styrets godkjenning kan andelseieren 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 to siste årene.
 - andelseieren 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, 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 ektefellendet gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapsloven.

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.
8. Andelseieren som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
9. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 4

Andelseiers vedlikeholdsplikt.

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr, inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.

2. En andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, sette inn dører, vinduer, bygge terrasser og lignende som medfører endringer i fasaden. Fasadeendring krever også godkjenning fra kommunen.
3. 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, varmtvannsberede og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg,-gulv-og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap , benker og innvendige dører med karmen.
4. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
5. Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført innbrudd og uvær.
7. Det forutsettes at alt arbeid utføres på en fagmessig forsvarlig måte og etter gjeldende forskrifter.
8. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslagets styre.
9. Andelseier selv har ansvar for vedlikehold av bygningsmessige tiltak som de selv eller tidligere beboere har opprettet utover opprinnelig standard, herunder leegger terrasser, balkonger og lignende.
10. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine , jfr. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5.15.

Borettslagets vedlikeholdspikter.

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Skade på bolig eller inventer som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føye nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. x

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.

side- 4 -

- 5 . Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter jfr. Borettslagslovens § 5-18.

§ 5

Pålegg om salg og fravikelse.

Andelseieres brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene.

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

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 6

Styret og dets vedtak.

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer med 2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges av generalforsamlingen.
3. Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
4. 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, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjoner.
5. Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan krev at styret sammenkalles.
6. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. 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

side – 5 –

8. 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 jfr. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
 3. salg eller kjøp av fast eiendom
 4. å ta opp lån som skal sikres 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 andre utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesomkostningen.
9. Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 7.

Generalforsamlingen.

1. Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
2. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
3. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
4. 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 3 dager.
5. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt. 7-3.

6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskapet.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7. Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9. Foruten saker som er nevnt i pkt. 7-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

10. 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.

11. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 8

1. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

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

2. Ingen kan selv eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagloven §§ 5-22 og 5-23..

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

4. 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.
5. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av den ordinære generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
6. For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr.39.
