

VEDTEKTER

AS SOLBAKKEN BOLIGSELSKAP

Org. nr. 931 347 039

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24. Mai 2016.

Endret på ordinær G/F 30. Mai 2017

Endret på ordinær G/F 11. Juni 2018

Endret på ordinær G/F 24. Mai 2022

1. Innledende bestemmelser

1 -1 Formål

AS SOLBAKKEN BOLIGSELSKAP er et boligselskap som har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og aksjonæren

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Aksjekapitalen er kr. 116.000 fordelt på 58 aksjer, en for hver boenhet.

(2) Bare aksjonærer i boligselskapet og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i boligselskapet. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én aksje. En aksjonær har rett og plikt til leie bolig i selskapet.

(3) Aksjonærene skal få utlevert ett eksemplar av vedtektene/husordensreglement.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli aksjonær i selskapet.

(2) Dersom flere eier en aksje 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 aksje og av ny aksjonær

En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje om ikke annet følger av lov. Den som har ervervet aksje må godkjennes av styret og innføres i aksjeeierboken. Styret kan bare nekte å godta ervervet dersom det er saklig grunn til dette.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Aksjonær kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra selskapet. Dette gjelder også oppsetting av ulike antenner eller lignende, parabolantenner, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. i leiligheten dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger, tekniske anlegg eller lignende. Ved intern endring og fordeling av felles-areal i huset må det foreligge skriftlig avtale mellom aksjeeiere/beboerne i huset. Slik avtale skal godkjennes av styret. Ved tiltak som er meldepliktig/søknadspliktig etter bygningsloven, må det foreligge nødvendig godkjenning fra Bergen Kommune **før oppstart** av tiltaket.

2-5: Oppføring av uteboder/garasjer/carport og lignende på selskapets eiendom skal godkjennes av styret. Dersom oppføring\tiltak skjer på felles bruksområde, må øvrige aksjonærer i det aktuelle huset gi skriftlig samtykke. Videre skal det sendes nabovarsel.

Dersom det fremkommer protester fra naboer, vil styret uansett avgjøre.

Ved tiltak som er meldepliktig/søknadspliktig etter bygningsloven skal det foreligge nødvendig godkjenning fra Bergen Kommune før oppstart av tiltaket.

Alle kostnader knyttet til oppføring av slike bygg, fremtidig vedlikehold, eventuelt tilbakeføring til original er boligselskapet uvedkommende.

Slike eksterne byggverk omfattes ikke av boligselskapets felles forsikring.

Tiltakshaver er ansvarlig for sikring og brannsikring av slike bygg (uteboder/garasjer/carport etc).

Dersom bygget senere medfører økte kostnader for selskapets vedlikehold, så som av felles rør/kabler/kummer eller andre nødvendige sikringstiltak på felles bygg, dekkes merkostnadene av den som har oppført /disponerer bygget. Samtykke til oppføring av slike bygg fra styret, fritar ikke for disse kostnadene.

Ovennevnte vil også gjelde for tiltak allerede utført.

3. Forkjøpsrett

3-1 Selskapets aksjer kan fritt overdras, med de innskrenkninger som følger av vedtektene.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boligselskapet, 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.

(2) Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjonæren 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 aksjonærer og øvrige beboere.

(4) En aksjonær 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 vanlig ordensregler og andre bestemmelser 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 (FREMLEIE).

(1) Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre.

Med styrets samtykke kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjonæren selv eller aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Dersom disse grunner opphører og aksjonæren ikke lenger har til hensikt å flytte tilbake til leiligheten, opphører retten til midlertidig bruksoverlating.
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp - eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §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 aksjonær. Har selskapet ikke sendt svar på skiftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(2) Aksjonær som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(3) Overlating av deler/hele bruken av den reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet, herunder plikten til å betale felleskostnader samt å informere nabo.

(4) Aksjonær plikter å holde selskapet orientert som hvor vedkommende kan treffes

(5) ved bruksoverlating er det registrert aksjonær som er ansvarlig for innbetaling av fellesutgifter samt at leier overholder boligselskapets vedtekter/husordensreglement.

5. Vedlikehold

5-1 Aksjonærens vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte aksjonær skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som, rør (Fra hoved-stoppekran i hver boenhet), sikringsskap (med unntak av hoved-sikring), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, sprinkleranlegg m. v som er plassert i boligen skal også vedlikeholdes av aksjonær. Kostnader ved innsetting/montering av nye vinduer/termoruter, gatedør, altandør samt materiell forbrukt i denne prosess bekostes av aksjonær.

Vedlikeholdet omfatter også avløpsrør i leiligheten frem til hovedstamme. Aksjonær har også ansvar for -internett og tv-ledninger, elektriske ledninger inne i boligen, samt øvrige trekkør og ledninger. Våtrom skal også brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftkanaler skal være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning som følge av slitasje av slikt som vannrør i leiligheten fra hoved-stoppekran i boenhet (se ovenfor) og øvrige rør. Utstyr i leilighetens sikringsskap (med unntak av hoved-sikring), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv.), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskiftning/oppgradering av sluk og avløpsrør mv. er aksjonærs ansvar.

(3) Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligselskapets felles hovedstamme. Aksjonær skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Aksjonær har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter, skadedyr, og sopp med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjonærens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrening av rotter/mus er boligselskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at aksjonær eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter aksjonær å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten til aksjonær omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe aksjonær har vedlikeholdsansvar for.

(6) Aksjonær plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Aksjonær må ikke uten skiftlig samtykke fra selskapet foreta forandringer ved leiligheten som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr. også 2-4. Ved samtykke, plikter aksjonær også ved eventuelle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslov, å få nødvendige tillatelser fra offentlig myndighet.

(7) Oppdager aksjonæren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til selskapet.

(8) Boligselskapet og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslaglovens §§ 5-13 og 5-15. Herunder gjelder også egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg dekket av aksjonær ved skade og forsømmelser som er forårsaket av aksjonær med forsett eller uaktsomhet.

Dette gjelder uansett om skaden og forsømmelsen oppstår på fellesareal eller aksjonærs bruksenhet.

Ansaret omfatter også skader forårsaket av aksjonærs husstand samt den eller de som aksjonær har gitt adgang til eiendom eller overlatt sin bruksrett til, helt eller delvis.

I de tilfeller, ved uaktsomhet, det foreligger dekning både etter boligselskapets forsikring og aksjonærs forsikring, skal aksjonærs forsikring benyttes så langt den dekker, innkludert mulig egenandel, før boligselskapets forsikring benyttes.

(9) Det påhviler den enkelte aksjonær å vedlikeholde innvendige og utvendige fellesrom/-områder i/og rundt bygget.

Aksjonærer i de enkelte bygg har ansvar for forsvarlig vedlikehold av de arealene som de selv/tidligere aksjonærer har opparbeidet rundt det enkelte hus. Vedlikeholdsplikten utvendig omfatter gjerder, plen, platting, inngangspartiet frem til døren og andre konstruksjoner som står på aksjonæren sitt opparbeidede område rundt bygget. Dette omfatter også skogrydding i tilstøtende områder 5 meter utenfor opparbeidede områder. Skogrydding utover dette kan i påtrengende tilfeller dekkes/utføres av selskapet etter nærmere vurdering av styret.

(10) det påhviler aksjonær å vedlikeholde alle endringer som er tilkommet bygningens opprinnelige eksteriør, f.eks. tilbygg, ark/takoppløft, veranda, ekstra vinduer/utvidet veranda dør m.v.

5-2 Boligselskapets vedlikeholdsplikt

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

Mislighold fra aksjonær kan medføre erstatningsansvar.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler (hovedstammer), skorstein og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettselskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.

(3) Boligselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også innkjøp av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter med mindre aksjonær har utvist uaktsomhet. Videre gatedør til hvert hus, original altandør, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, skorstein, innvendig trapp i fellesareal. Selskapets har ansvar for skifte av sluk i original vaskekjeller som følger av slitasje og elde.

(4) Aksjonæren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjonæren eller annen bruker av

boligen. Ved planlagt adgang varsles aksjonær, hvis eventuell adgang kun gis på kveldstid er eventuelle merkostnader aksjonærs kostnad.

(5) Aksjonær kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine.

(6) Boligselskapet har ansvar for å dekke kostnader knyttet til vedlikehold/utbedring/reparasjon ut fra bygningens opprinnelige eksteriør.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Aksjonærs brudd på sine forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader eller andre kostnader som innkreves av selskapet, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene eller bruk som på en annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige aksjonærene eller brukere.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Aksjonær plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer styret v/ forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjonæren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettselskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav på lagsforholdet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

7-3: Forsikring av byggene (bolighus), med unntak av bygg nevnt i §2-5, inngår i felleskostnadene.

Dersom tilbygg, påbygg eller andre bygningsmessige endringer på hovedbyggene medfører økning i forsikringskostnadene for enkelte bygg, dekkes merkostnadene av den enkelte gjennom individuelt tillegg i husleien.

Dette vil også gjelde for tiltak allerede utført.

7-4: Boligselskapets felleskostnader består blant annet av kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikring av 24 bolighus, ytre vedlikehold av boligmasse i henhold til vedtekter, avdrag/renter på fellesgjeld.

Kommunale avgifter for vann/avløp, eiendomsskatt samt forsikringspremie beregnes etter boligens bruksareal (BRA) i henhold til eiendomsopplysninger hentet fra det sentrale eiendomsregisteret.

Felleskostnader for avdrag/renter på fellesgjeld samt ytre vedlikeholds-kostnader beregnes etter husleie-brøk.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Boligselskapets styre skal ha minst 3 medlemmer (ref burettslagslova 06.Juni 2003). AS Solbakken Boligselskap sitt styre skal bestå av 1 styreleder og inntil 3 andre medlemmer. I tillegg skal det velges 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene/varamedlem er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Det velges henholdsvis 2 og 2 medlemmer til styret ved annenhvert års generalforsamling.

Generalforsamlingen utnevner hvert år en valgkomité som skal finne fram til aktuelle styrerepresentanter som nomineres til styret.

Som medlemmer av styret kan kun selskapets aksjonærer fungere.

Selskapets firma tegnes av styrets leder alene, eller to av styremedlemmene i fellesskap.

Styret kan ansette forretningsfører og kan meddele prokura.

Styrets virkeområde er som i aksjeloven (om styret) bestemt. Det kan tegne byggelån og endelige lån, inngå kontrakt om oppførelse av hus m.m.

(3) Styret skal velges av generalforsamling. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets vedtak

(1) Styrets 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.

(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 står etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. å øke tallet på aksjer.

3. salg eller kjøp av fast eiendom.

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert foran aksjonærenes obligasjons-innskudd.

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 selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-3 Representasjon og fullmakt

Styrets leder alene, eller to av styremedlemmene i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjonærer som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skiftlig varsle aksjonærene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en aksjonær ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest innen den frist som er angitt i innkallingen til generalforsamlingen. Styret plikter å påse behandling av saker innkommet innen denne fristen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skiftlig av styret med et varsel som skal være på minst 14 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 7 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 aksjonær ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret mottar krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering og valg av møteleder
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til eventuelt miljø- og dugnadsutvalg
- Valg av valgkomité
- 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, referent og minst to av de tilstedeværende aksjonærene valgt ut av generalforsamlingen. Styret plikter å dele ut protokollen til aksjonærene senest 4 uker etter generalforsamling.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjonær har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjonær kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjonær. For en aksje 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, aksjeloven 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. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Innhabilitet

(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 selskapet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller foretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjonæreR eller selskapet.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i boligselskapets 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 de reglene i lov om borettslag av 06.06 2003 nr 39, som er gitt tilsvarende anvendelse for boligselskaper.

12. Dugnadsarbeid

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forestås her arbeid som aksjonæren utfører på boligselskapets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo - interesser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold/maling av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.
- d. Alt dugnadsarbeid skal forhåndsgodkjennes av styret.

Boligselskapets styre har rett til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran.

Generalforsamlingen kan med vanlig flertallsvedtak vedta at alle aksjonærene er forpliktet til å betale bomiljøavgift/dugnadsavgift. Unnlatelse av å betale bomiljøavgift har samme virkning som manglende betaling av felleskostnadene.

13. Parkering

13-1 Parkering

Aksjonær som ønsker parkering/bruk av kjøretøy innenfor selskapets eiendom skal sende skriftlig søknad til styret.

I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger hver enkelt aksjonær for å innhente tillatelse til regulering samt også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor boligselskapets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slikt at de volder ulempe, kan ilegges kontrollavgift eller fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Aksjonærene plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor boligselskapets område. Brudd på disse regler av aksjonærene eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på ordensreglene for øvrig.

AS SOLBAKKEN BOLIGSELSKAP.

HUSORDENSREGLER gjeldende fra 24.Mai 2016 med endringer av 30. Mai 2017 og 11. Juni 2018.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode bolig og naboforhold. Alle har ansvar for å bidra til å bevare et godt miljø. Imidlertid trenger vi et minimum av regler for at fellesskapet skal fungere og disse reglene gjelder for alle som bor i boligselskapet.

VIS HENSYN TIL NABOENE DINE:
Snakk hyggelig om naboen din.

Respekter andres behov for ro om natten og gi nabovarsel dersom du planlegger en fest.

Gi beskjed til naboene dersom du planlegger oppussing/rehabilitering av leiligheten.

Arbeid som innebærer banking, boring eller annet sjnerende bråk, tillates på søn- og helligdager etter avtale.
Dette gjelder også før kl. 08 og etter kl. 20 på hverdager og før kl. 10 og etter kl. 18 på Lørdager.

INDRE VEDLIKEHOLD:
Aksjonær er selv ansvarlig for indre vedlikehold av leiligheten – bruk autoriserte håndverkere. Dette med tanke på eventuelle forsikrings-skader.

BRANNFØREBYGGING:
Det er påbudt med slukkemiddel (skum/pulver apparat eller vann) samt røykvarsler i alle Leiligheter. Det er aksjonærs ansvar/kost å anskaffe påbudt slukkemiddel samt sørge for at dette utstyret fungerer tilfredsstillende.

FELLESAREALER:
Det er ikke tillatt å lagre/sette fra seg møbler, boss, papp, trevirkerester etc på fellesarealer ute eller inne. Det er du som aksjeeier som har ansvar for at dette fjernes.
KOST GATEN UTENFOR/RUNDT DITT HUS.

FELLESPLIKTER / RENHOLD:
Beboerne i hvert hus deler på vask av tappehus/loft/kjeller.
Alt avfall skal kildesorteres og legges i dertil egnede beholdere anskaffet av BIR.
Beholderne plasseres egnet sted og skal av leieboerne bringes frem til tømning på tømmedager.
Plasser beholderen slik at den IKKE er til hinder for trafikken.
Lokket skal til en hver tid være helt lukket slik at ikke rotter, hunder, katter eller fugl kan komme til innholdet og spre dette utover.
Det er ikke tillatt å la boss-spenn stå i offentlig vei, med unntak på tømmedager.

DYREHOLD:
Før anskaffelse av dyr, skal erverver søke styret om godkjenning av dyreholdet.
Nye aksje-eiere som har dyr skal innhente styrets godkjenning for dyreholdet før innflytting.
Erverver skal uoppfordret fremlegge eventuelt vaksinasjonskort.

Forut for anskaffelse av dyr, skal erverver varsle naboer og andre som berøres av dyreholdet, slik at disse gis mulighet til å uttale seg om dyreholdet.

Dyreholdet kan bare nektes dersom dette er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Bare saklige og reelle innsigelser fra direkte berørte beboere skal tillegges vekt ved vurderingen av om dyreholdet medfører ulempe for øvrige beboere. Som saklige og reelle innsigelser regnes bl.a. helsemessige problemer av en slik art og omfang at det aktuelle dyreholdet blir en plage for beboeren. Slike helsemessige vansker skal i så fall dokumenteres med lege-erklæring.

Til tross for at andre brukere av eiendommen kommer med saklige og reelle innsigelser mot dyreholdet, kan styret likevel godkjenne dyreholdet dersom man finner at hensynet til erverver av dyret, må veie tyngre enn hensynet til øvrige beboere.

Ved aksept av dyreholdet, forutsettes det at dyre-eier setter seg inn i politi-vedtektene som gjelder for Bergen Kommune og at dyr ikke skal mates på en slik måte at rotter og/eller ville katter tiltrekkes.

Hunde-eier plikter å alltid føre hunden i bånd når den er utenfor leiligheten og på boligselskapets område. Hunden skal ikke overlates til person som ikke har kontroll på dyret og hundepose skal alltid medbringes.

Denne bestemmelsen er ikke på noen måte til hinder for at boligselskapet, til tross for aksept av dyreholdet, senere kan påberope seg at dyreholdet er i strid med lagets alminnelige ordens- og/eller vedtekts-bestemmelser. Dette gjelder særlig dersom dyreholdet medfører støy, lukt eller frykt.

Dersom dyreholdet medfører brudd på ordens- og/eller vedtekts-bestemmelser, kan boligselskapets rettmessige beføyelser ved slike brudd, gjøres gjeldende av boligselskapet, for eksempel pålegg om tvangssalg/omplassering.

SAKER TIL STYRET:

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, til solbakkenboligselskap@gmail.com

KONFLIKTER:

Hvis vi prøver å rydde opp i negative ting på en positiv måte så får vi alle et godt bomiljø. Konflikter mellom naboer løses fortrinnsvis av dem konflikten gjelder ved at de snakker sammen.

Lar konflikten seg ikke løse kan styret kontaktes.

KABEL TV og internett:

Kollektiv avtale (standard pakke).