



Hånes Terrasse BRL

PLOMMEVEIEN 1-3-5, 4635 KRISTIANSAND

VEDTEKTER FOR HÅNES TERRASSE BORETTSLAG

REVIDERT 20. MARS- 2017

§1. NAVN, LAGSFORM OG FORMÅL

1. Hånes Terrasse Borettslag er et frittstående samvirkeforetak, som har til formål å gi andelshaverne bo- og bruksrett til egen bolig, på borettslagets eiendom, og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
2. Borettslaget ligger i Kristiansand kommune, og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
3. Styret velger forretningsfører.

§2. ANDELER OG ANDELSHAVERE

1. Andelene skal være på kr.100
2. Bare fysiske enkeltpersoner, kommunen, fylkeskommunen eller staten, kan være andelshavere.
3. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn 1 andel.
4. Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i følge Borettslagsloven. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune for å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§3. SAMEIE

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli *sameier* i en andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som en bruksoverlating hvis en, eller flere av *sameierne*, ikke bor i boligen.

§4. OVERFØRING AV ANDEL

1. En andelshaver har rett til å overdra sin andel, dersom erververen først blir godkjent av styret. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 med underpunkter, i disse vedtektene.
2. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelshaver, skal dette meddeles skriftlig til erververen, senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget.
3. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
4. Den forrige andelshaveren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelshaver er godkjent, eller at dette er rettskraftig avgjort.

§5. SALG, FORKJØPSRETT OG OVERTAKELSE

1. Dersom en andel skifter eier, har andelshaverne i borettslaget forkjøpsrett til den.

2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, eller til andelshaverens eller ektefellens slektning, i rett opp- eller nedstigende linje. Heller ikke ved overføring til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen andre, som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i Husstandsfellesskapsloven.
3. Selger/megler skal underrette styret og vår forretningsfører når en leilighet er til salgs, og når den er solgt. Styret er ansvarlig for kunngjøring i alle oppgangene i borettslaget om salgspris, og om fristen for benyttelse av forkjøpsretten etter at leiligheten er solgt.
4. Styret/forretn.fører/megler skal gjensidig underrette hverandre dersom forkjøpsretten benyttes.
5. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 5 virkedager etter at leiligheten er solgt, dersom borettslagets styre er blitt orientert om at leiligheten er til salgs minst 15 dager -men ikke mer enn 3 mnd.- før mottatt beskjed om at den er solgt. Dersom det bare kunngjøres at leiligheten er solgt, eller at punktene over ikke er overholdt, er fristen 20 kalenderdager for benyttelse av forkjøpsretten.
6. Er der flere som ønsker å benytte forkjøpsretten til samme leilighet, blir ansienniteten i borettslaget avgjørende. Ansienniteten regnes fra datoen for overtakelse av andelshavers nåværende andel. Står flere med lik ansiennitet, blir dette avgjort ved lodd-trekning.
7. Andelshaver som vil overta ny andel, må overdra sin nåværende andel i borettslaget til ny eier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere ved sameie.
8. Ny eier skal godkjennes av styret. Godkjenning kan nektes dersom vesentlige grunner tilsier det.
9. Styret skal ha beskjed om tidspunktet for overtakelsen. Styrets representant skal være tilstede ved overtakelsen, og skal foreta en gjennomgang av leiligheten etter fastsatte retningslinjer for dette. Befaringen kan medføre forpliktelser for selger og kjøper.
10. Ved salg av leiligheten skal selger overlevere like mange nøkler som er utlevert. Dersom en eller flere nøkler mangler, vil selger bli belastet for nye lås-sylindere og nøkler.
11. Lovpålagt brannslukningsutstyr og røykvarslere, skal følge leiligheten ved salg.

§6. BRUKSRETT OG ANSVAR

1. Hver andel gir andelshaveren enerett til å bruke en bestemt leilighet i borettslaget. Denne retten omfatter 1 parkeringsplass i garasjen, bruksrett over ev. bod som tilhører leiligheten, og bruk av fellesrom og fellesarealer etter styrets bestemmelser om dette.
2. Andelshaveren kan ikke bruke boligen til andre formål enn som bolig.
3. Andelshaverne skal behandle boligen, med tilhørende areal og fellesområder, med tilbørlig aktsomhet. Boligen og fellesareal skal brukes slik at det ikke medfører skade eller ulempe for andre.
4. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre blir utelukket fra å bruke dem.
5. Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Se Husordensreglene.

§7. BRUKSOVERLATING AV LEILIGHETEN

1. Med styrets godkjenning kan andelshaveren overlate bruken av hele boligen dersom;
 - andelshaveren selv eller andelshaverens ektefelle eller slektning i rett og - eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelshaveren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelshaveren kan da overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelshaveren er en juridisk person.
 - andelshaveren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom, eller av andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelshaverens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelshaveren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

2. Leietaker/bruker av leiligheten skal ha bostedsadresse i borettslaget.
3. Andelshaveren som bor i boligen selv, kan overlate bruken *av deler av den* til andre, uten søknad.
4. *Utlån* av leiligheten utover 14 dager skal godkjennes av styret.
5. Styret skal gi skriftlig svar på søknad om utleie og utlån, innen 30 dager etter at den er mottatt.
6. Styret kan nekte en andelshaver å overlate bruken av leiligheten til andre, dersom særlige forhold ved andelshaveren, brukeren eller tiltenkt bruker, gir grunnlag for det.
7. Når andelshaveren overlater bruken av leiligheten til andre ved utlån, utleie eller på annen vis, begrenser dette ikke andelshaverens ansvar og forpliktelser overfor borettslaget.

8. BRUKSOVERLATING AV BOD OG PARKERINGSPLASS

Se Husordensreglene.

§9. VEDLIKEHOLD OG ANSVAR

1. Bygningene og tomtene er borettslagets eiendom, og alle borettslagets beboere skal påse at den inn- og utvendige behandling av dette er forsvarlig. Styret plikter å sørge for vedlikehold av borettslagets felles verdier og eiendom, jfr. Borettslagsloven.

Styret skal følge opp meldinger om dette fra beboerne, og sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Beboerne plikter derfor å melde fra til styret om slikt behov for vedlikehold, straks dette oppdages.

2. Vedlikehold av den enkelte leilighets indre er andelshaverens *særlige ansvar*. Det inkluderer bl.a. vindusglass, ytterdører m/lås, sikringsskap, kjøkkenventilator, varmtvannsbereder, røropplegg (unntatt fellesrør), elektriske ledninger, kontakter og koblinger, og pliktes vedlikeholdt for egen regning. VVS- og el. arbeider skal utføres av autoriserte fagfolk for å unngå lekkasjer og brann.

3. Installasjon av kjøkkenventilator med motor er ikke tillatt. Utlufting fra kjøkkenventilator skal gjøres via leilighetens avtrekksystem. Som et brannforebyggende tiltak skal ventilatorens filter og utluftningsrør jevnlig rengjøres for fettavleiring.

4. Ved legging av parkett og andre harde gulvbelegg, skal det brukes trinnlyd-dempende isolasjon.

5. Andelshaver plikter å utføre ytre vedlikehold av leiligheten. Takrenner, nedløp og sluker skal holdes åpne, og alt som tilhører leiligheten som kan nås fra altaner og terrasse, skal behandles ved behov og etter intervaller fastsatt av styret. Membranen som er påført utvendige gulv, eller som blir påført etter hvert, skal ikke brytes eller skades ved at det for eks. bores hull i gulvet o.l.

En ev. senere påsmøring av membran, bytte eller reparasjon av fliser og belegg, er andelshaverens ansvar, og skal utføres profesjonelt for å unngå lekkasjer.

Overganger fra gulv til vegg, beslag og skjøter i disse mot vegg og dør, skal holdes tette. Hull i murvegger skal sikres mot vann-inntrengning. Det skal ikke bores hull i beslag på mur og murkanter.

6. Andelshaveren er ansvarlig for ev. lekkasjer til, og for skader på, egen eller andres leilighet dersom dette skyldes brudd på noen av punktene over.

7. Maling til utvendig bruk på vegg, tak og vinduer blir kjøpt inn av borettslaget, og distribueres av vaktmesteren etter behov. Øvrig materiell som koster, silikon o.l. skal holdes av beboerne. Ev. arbeidskostnader til andelshaverens pliktige vedlikehold, skal dekkes av den enkelte.

8. Rep. eller utskifting av rekkverk m/ glass, kledning, ytterdører utenom låser, vindusrammer, takrenner og nedløp, skal bekostes av borettslaget, *dersom dette ikke skyldes dårlig vedlikehold eller andre forhold andelshaveren kan lastes for*, eller er skader etter f. eks. hærverk eller innbrudd.

9. Ved en forsikrings sak, der borettslagets forsikring blir benyttet, kan andelshaveren ev. bli belastet for egenandelen, p.t. kr. 10.000.

10. Dersom det skiftes ut vinduer og ytterdører av andelshaveren, skal disse ha lik funksjon, størrelse, utseende og farge som det som er standard for borettslaget, og være av minst like god kvalitet.

11. Boder og garasjeplass skal holdes i orden av den enkelte.

12. Styret skal gjennomføre befaringer av leilighetene ved behov, eller etter faste intervaller. Andelshaveren 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 andelshaveren eller annen bruker av boligen.

13. Styret skal fastsette intervaller for felles, ytre vedlikehold, innenfor gitte frister. Ved utelatelse av pålagt vedlikehold vil styret engasjere fagfolk til å gjøre dette for andelshaverens regning.

14. Dersom det oppdages veggdyr, vannlekkasje, soppskader etc. i en av borettslagets leiligheter, skal styret varsles snarest mulig. Dersom noen unnlater å melde fra, eller at slike forhold skyldes uaktsomhet fra beboerne, kan den enkelte andelshaver bli gjort økonomisk ansvarlig.

§10. ENDRINGER, OMBYGGING OG MONTERING AV UTSTYR

1. Andelshaver kan foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer *inne i selve leiligheten*, dersom slike arbeider ikke svekker den bygningsmessige konstruksjonen, medfører endringer av felles rør, ledninger og andre fellesinstallasjoner, eller hindrer ev. vedlikehold og utskifting av disse.

2. VVS, elektriske arbeider og legging av membran inne og ute, skal utføres av autoriserte fagfolk.

3. Endringer av *leilighetens ytre* som f.eks. fasader, vinduer og ytterdører, altan og terrasser, utover standard for borettslaget, krever godkjenning med 2/3 flertall fra generalforsamlingen.

Dette inkluderer oppsetting av panel utvendig på murvegger og tak, inn-glassing av terrassen o.l.

4. Montering av utstyr utvendig, som f.eks. parabolantenner, flaggstenger (unntatt balkongflagg), skillevegger og le-skjermer o.a., fordrer skriftlig søknad til styret, og godkjenning, før oppsetting.

Montering av markiser og persiener som er tilpasset i farger brukt ellers i borettslaget, og mindre utstyr som vanlige veggglamper og pynt, kontakter, små varmeovner o.l., er ikke søknadspliktig.

5. Montering av utstyr på rekkverk og stendere, og boring av hull i beslag som er påsatt mur eller murkanter, tillates ikke. Hull i mur som ikke er beslått, skal forsegles mot lekkasje.

6. Montering av varmepumpe er på eget ansvar.

Montering skal skje forskriftsmessig, og med gummiforinger for å minske vibrasjon og støy.

Varmepumpen skal ikke være synlig utenfra, eller sjenere naboene på noen måte.

Utgifter ved skader forårsaket av varmepumpen, belastes andelshaveren direkte.

Ved salg av leiligheten overføres forpliktelsene til kjøper (opplysningsplikt ved salg).

7. Alle installasjoner eller endringer som blir gjort på fellesareal, inkl. garasjene, krever godkjenning av styret. Dette gjelder også utstyr og tilrettelegging pga. funksjonshemming.

8. Alle forandringer, ombygginger eller montering av utstyr som andelshaver, eller tidligere andelshavere, gjennomfører eller har gjennomført i leiligheten og på altan og terrasser, med eller uten borettslagets samtykke, er på andelshaverens ansvar og risiko.

Ved salg av leiligheten videreføres dette ansvaret til ny andelshaver.

9. Borettslaget er ikke ansvarlig for følgeskader, vedlikehold, reparasjoner eller utskiftninger, av endringer som er foretatt på andelshaverens ansvar og risiko.

10. Styret kan pålegge andelshaveren å demontere/fjerne montert utstyr eller ombygginger, også på altan og terrasser, dersom dette er nødvendig for vedlikehold av leiligheten eller bygningen, eller av andre vesentlige årsaker.

§11. INNKALLING OG FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

1. Generalforsamlingen er den øverste myndigheten i borettslaget.

2. Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år, innen utgangen av juni.
3. Forut for generalforsamlingen skal andelshaverne og forretningsføreren skal ha skriftlig *varsel* om møtet, med tidsfrister for innlevering av forslag og saker som ønskes behandlet. Styret sender skriftlig *innkalling* til generalforsamlingen til alle andelshaverne og forretningsføreren, minst 8 dager og høyst 20 dager før generalforsamlingen skal avholdes.
4. Saker som skal behandles skal fremgå av innkallingen. Styrets vurdering og innstilling av forslag som skal behandles, skal vedlegges. Et forslag som, i følge Borettslagsloven eller Vedtektene, krever minst 2/3 flertall, skal ha hovedinnholdet oppgitt i innkallingen.
5. Ekstra-ordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, dersom revisor eller minst 1/10 del av andelshaverne krever det. Det skal da opplyses om sakene som ønskes behandlet. Innkalling til ekstra-ordinær generalforsamling skal skje skriftlig til alle andelshaverne, og forretningsføreren, minst 3 dager før den skal avholdes.

§12. GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLINGEN

1. Generalforsamlingen skal ledes av styreleder, eller en annen som blir valgt til møteleder.
2. Følgende er fast prosedyre:
 - Konstituering.
 - Godkjenning av innkalling.
 - Godkjenning av årsberetning fra styret.
 - Gjennomgang av økonomien og fastsettelse av budsjetter.
 - Behandling av saker og forslag som er nevnt i innkallingen.
 - Valg av revisor, styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite.
3. Andelshaverne som er registret før møtet begynner har stemmerett, og 1 stemme hver.
4. Andelshaverne kan stemme ved fullmakt for 1-en andelseier som ikke møter.
5. Møteleder skal sørge for at det skrives protokoll fra møtet.

§13. GENERALFORSAMLINGSVEDTAK

1. Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i saker som ikke er nevnt i innkallingen.
2. Vedtak krever normalt mer enn halvparten av stemmene for å være gyldig.
3. Valg til verv avgjøres ved stemmeflertall. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
4. Generalforsamlingen vedtar borettslagets Vedtekter.
5. Følgende saker krever minst 2/3 flertall:
 - Ombygging, eller andre endringer av bygninger eller eiendom, ut over vanlig forvaltning.
 - Økning av tallet på andeler, eller knytte til andeler som tidligere har vært benyttet til utleie, eller har vært eid av stat, fylkeskommune, eller kommune.
 - Kjøp og salg av fast eiendom eller opptakelse av lån som skal pantesikres foran innskuddene.
 - Mistillitsforslag.
 - Endring av Vedtektene.
 - Tiltak og rettslige disposisjoner, ut over vanlig forvaltning.

§14. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

1. Ingen kan selv, eller som fullmektig, delta i en avstemning om seg selv eller nærstående personer, på generalforsamlingen.
2. Et styremedlem kan ikke delta i en avstemning der vedkommende, eller nærstående personer, har en fremtredende eller økonomisk interesse. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven.

3. Tillitsvalgte, ansatte og forretningsfører har taushetsplikt, slik at sensitive opplysninger om enkeltpersoner, eller om borettslaget, ikke skal formidles til uvedkommende. Dette gjelder ikke hvis berettigede forhold tilsier det motsatte.

4. Generalforsamlingen, styret, styreleder eller forretningsfører kan ikke foreta vedtak eller disposisjoner som er egnet til å gi noen andelshavere urimelige fordeler, til skade eller ulempe for andre andelshavere eller borettslaget.

§15. VALG AV STYRET, OG STYRETS SAMMENSETNING

1. Generalforsamlingen velger styreleder, styre- og varamedlemmer.

Borettslagets styre skal bestå av 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmene for 1 år.

Styreleder, styrets medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger nestleder og sekretær, og fordeler andre verv internt.

2. Styrets medlemmer må ha adresse i Hånes Terrasse Brl., og må være bosatt her. Det kan ev. gjøres et unntak for sekretæren, dersom det er nødvendig.

§16. STYRETS OPPGAVER OG PLIKTER

1. Styret skal lede borettslaget i henhold til Norges lover og vedtekter, borettslagsloven, borettslagets vedtekter og øvrige regler, og i overensstemmelse med generalforsamlingens vedtak.

2. Styreleder skal innkalle styret til møte, så ofte det er behov for det. 1 styremedlem eller forretningsføreren, kan også bestemme at styret skal sammenkalles.

3. Styret kan ta alle avgjørelser, som i lover og regler ikke er lagt til andre organer.

4. Styret skal føre protokoll over avholdte møter, som skal underskrives av styrets medlemmer.

5. Styret fastsetter Husordensreglene, og div. instruksjer. Disse skal holdes oppdaterte, og styret skal sørge for at andelshaverne får alle endringer av dem utlevert skriftlig.

§17. STYREVEDTAK

1. Styret kan foreta vedtak når minst halvparten av styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes når minst 3 stemmer for forslaget. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

2. Styret kan ikke foreta vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen, eller som går utover vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene. Unntatt dersom det er fare for liv og helse, eller ved fare for alvorlig skade på, eller forringelse av, borettslagets verdier.

§18. REPRESENTASJON OG FULLMAKT

1. Styreleder og 1 styremedlem i sammen, representerer borettslaget utad.

2. Styret kan meddele prokura.

§19. HENVENDELSER TIL STYRET

1. Alle henvendelser angående borettslaget rettes til styret, styreleder eller forretningsfører, ev. til vaktmester, eller en som borettslaget har utpekt til bestemte formål.

2. Kun styret, og ev. generalforsamlingen, har besluttende myndighet.

3. Klager som sendes til styret skal være skriftlige, med underskrift.

4. Klage på noen av styremedlemmene eller vaktmesteren, sendes til styrelederen. Klage på styreleder sendes til borettslagets styre. Styreleder er da inhabil, men har rett til å forklare seg for styret før saken avgjøres. Fornærmede i en klagesak har krav på, skriftlig, å motta styrets avgjørelse.

§20. FORSIKRING

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendom og bygg i borettslaget er full-forsikret.

Andelshaverne må selv sørge for innboforsikring o.l.

§21. FELLESKOSTNADER OG STRØM

1. Felleskostnadene fastsettes etter leilighetens størrelse, etter en fast fordelingsnøkkel.
2. Andelshaverne faktureres et å konto-beløp på fellesutgiftene, som skal forskuddsbetales hver mnd. Betaling for trappevask, ekstra bod o.a., samt borettslagets felles-abonnement på kabel-tv og bredbånd, inngår i å konto-beløpet.
3. Styret kan endre å konto-beløpet med 1 mnd. skriftlig varsel, dersom det blir en vesentlig endring av låne-rente, eller at andre særlige forhold tilsier det.
4. For å konto-beløp som ikke blir betalt ved forfall, blir andelshaveren belastet med, den til enhver tid gjeldende, forsinkelsesrente.
5. Beboerne administrerer og betaler selv sitt eget strøm-abonnement.

§22. PANTESIKKERHET I ANDELEN

Krav på manglende innbetaling av felleskostnader, og andre krav fra borettslaget, har lovbestemt panterett og sikkerhet i andelen. Denne gjelder foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§23. NØKLER OG LÅSER

1. Bestilling av nye systemnøkler kan bare skje med rekvisisjon fra vaktmesteren.
2. Ved feil på låsen i hoveddør til leiligheten, kan vaktmesteren kontaktes for hjelp i tiden 08:00-20:00. Borettslaget har ikke masternøkler, eller avtale med låsfirma om assistanse nattetid. Andelshaver må da selv kontakte f.eks. CG-glass eller andre låsfirma.
3. Utgifter til nøkler, sylindere og øvrige deler til låsene, og bruk av vaktmesteren til å reparere låsene, blir belastet andelseieren.
4. Ved salg av leiligheten skal min. 3 hovednøkler, 1 nøkkel til sykkel-boden, 1 nøkkel til garasjen, 1 nøkkel til sikringsskap, samt nøkkel til egen bod, overleveres til ny eier. Mangler en eller flere hovednøkler skal låsene i inngangsdør, postkasse og ev. bod i gangen skiftes på selgers regning. Ved et senere skifte av låssystemer der nøkler inngår, er den enkelte andelshaver ansvarlig for at samtlige nøkler som registreres på leiligheten overleveres til ny eier.

§24. TV OG INTERNETT

Borettslaget skal ha fellesavtale for bredbånd, radio/tv-signaler. Dekoder, programkort, ruter med kodekort, modem og annet utstyr som blir montert/levert av leverandøren av signaler ihht. fellesavtale inngått i april 2015 eller senere avtaler, eies av leverandøren/brl. og skal følge leiligheten ved salg/overdragelse. Ev. utstyr som mangler blir utgiftsført på aktuell andelshaver. Se også Husordensreglene.

§25. TRAPPEVASK

Borettslaget bruker et eksternt firma til trappevask i alle oppgangene.

§26. VAKTMESTER.

Styret ansetter vaktmester og vikar, og har fullt arbeidsgiveransvar for dem. Se også Husordensreglene.

§27. MISLIGHOLD AV VEDTEKTER, REGLER OG BESTEMMELSER

1. Manglende innbetaling av felleskostnader, ulovlig bruk eller overlating av leiligheten, samt andre brudd på borettslagets regler og vedtekter, anses som mislighold av andelshaverens ansvar og forpliktelser. Styret kan påtale slikt mislighold ved å gi skriftlig advarsel til den aktuelle andelshaver. Gjentatte skriftlige advarsler kan medføre krav om fravikelse av bruksrett, og salg av andelen.

2. Dersom andelseieren/beboeren er til vesentlig sjenanse eller utgjør en fare for andre, bevisst eller grovt uaktsomt påfører egen leilighet skader som utgjør fare for andre leiligheter eller felles eiendom, eller påfører andre leiligheter eller felles eiendom vesentlig skade eller forringelse, kan styret kreve at andelshaveren mister bruksretten og at andelen i borettslaget selges. Styret plikter da å gjennomføre nødvendige, juridiske tiltak for det.

§28. LOVERK

Borettslagets lover og regler skal til enhver tid være i henhold til gjeldende, offentlige lovverk.

Er ikke annet nevnt, følger vedtektene gjelder regler i Loven om borettslag.

Alle andelshaverne skal ha utlevert borettslagets Vedtekter, Husordensregler, Parkeringsregler og div. instruksjoner, og alle oppdateringer av disse.

Styret i Hånes Terrasse Borettslag.