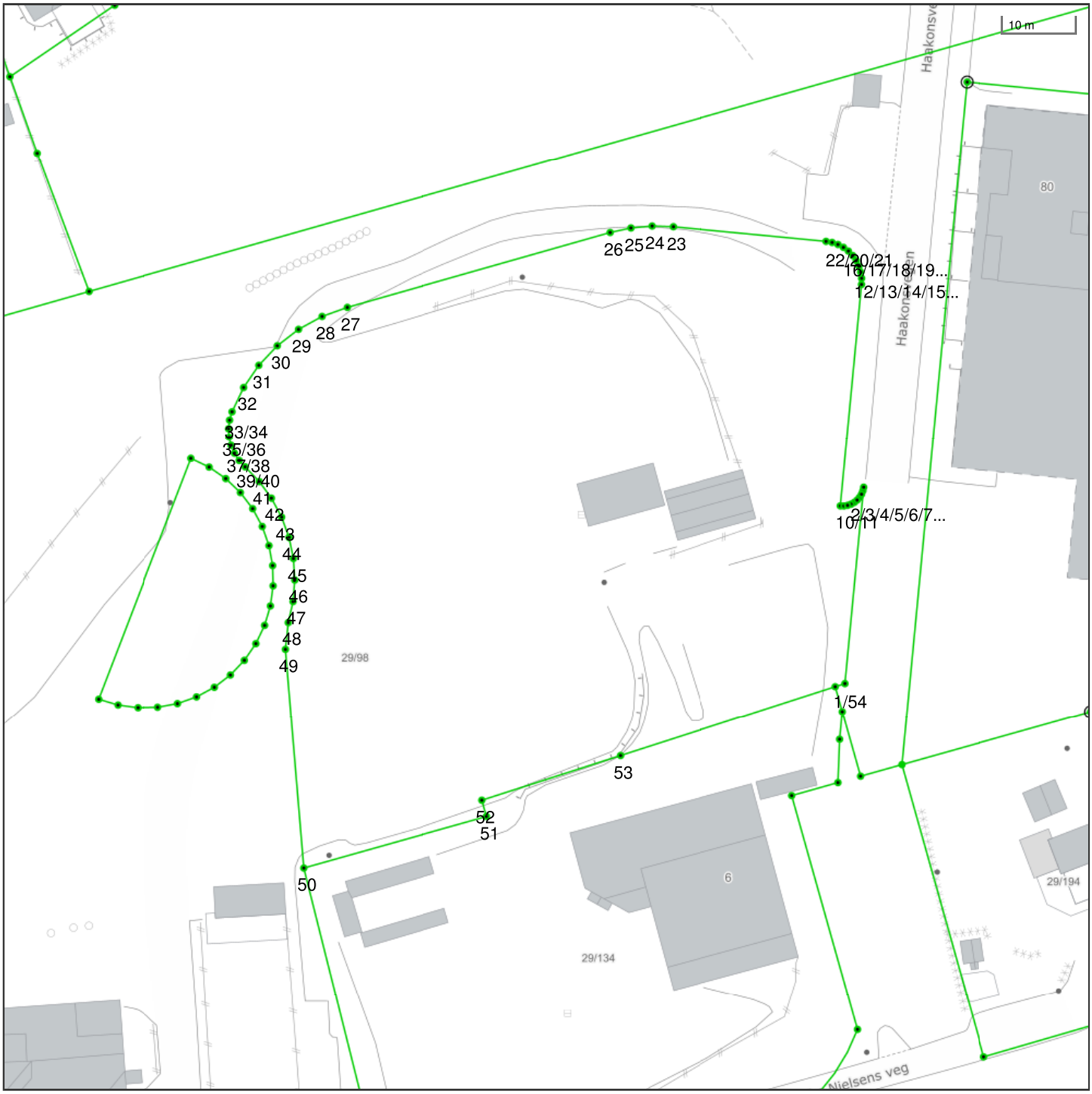
Utskriftsdato: 16.05.2023

Eiendomskart for eiendom 1106 - 29/678//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 805,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6592720,219112	**Øst**	289830,022647	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6592706,17	289892,24	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,43	
2	6592733,343949	289896,373458	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,49	
3	6592732,85	289896,237	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
4	6592732,387	289896,019	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
5	6592731,968	289895,724	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
6	6592731,605	289895,363	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
7	6592731,309	289894,945	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
8	6592731,088	289894,483	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
9	6592730,949	289893,99	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
10	6592730,896	289893,481	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
11	6592730,93	289892,97	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
12	6592761,67	289897,65	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,09	
13	6592762,531	289897,713	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,86	
14	6592763,392	289897,641	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,86	
15	6592764,23	289897,434	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,86	
16	6592765,026	289897,099	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,86	
17	6592765,76	289896,644	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,86	
18	6592766,414	289896,08	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,86	
19	6592766,971	289895,42	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,86	
20	6592767,417	289894,681	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,86	
21	6592767,743	289893,881	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,86	
22	6592767,94	289893,04	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,86	
23	6592771,17	289871,77	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,51	
24	6592771,433	289868,811	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
25	6592771,329	289865,843	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
26	6592770,86	289862,91	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
27	6592762,49	289825,59	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,25	
28	6592761,425	289821,995	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
29	6592759,813	289818,609	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
30	6592757,693	289815,516	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	

31	6592755,118	289812,791	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
32	6592752,149	289810,5	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
33	6592748,86	289808,7	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
34	6592747,719	289808,29	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
35	6592746,525	289808,083	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
36	6592745,314	289808,085	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
37	6592744,12	289808,296	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
38	6592742,981	289808,71	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
39	6592741,931	289809,314	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
40	6592741	289810,09	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
41	6592738,836	289811,955	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86	
42	6592736,44	289813,51	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,86	
43	6592733,719	289814,787	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
44	6592730,842	289815,658	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
45	6592727,871	289816,109	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
46	6592724,865	289816,132	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
47	6592721,887	289815,725	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
48	6592718,995926	289814,898511	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01	
49	6592715,29	289814,29	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,76	
50	6592684,57	289815,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,73	
51	6592690,34	289841,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,59	
52	6592692,64	289840,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,36	
53	6592697,8	289860,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,36	
54	6592705,81	289890,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,59	

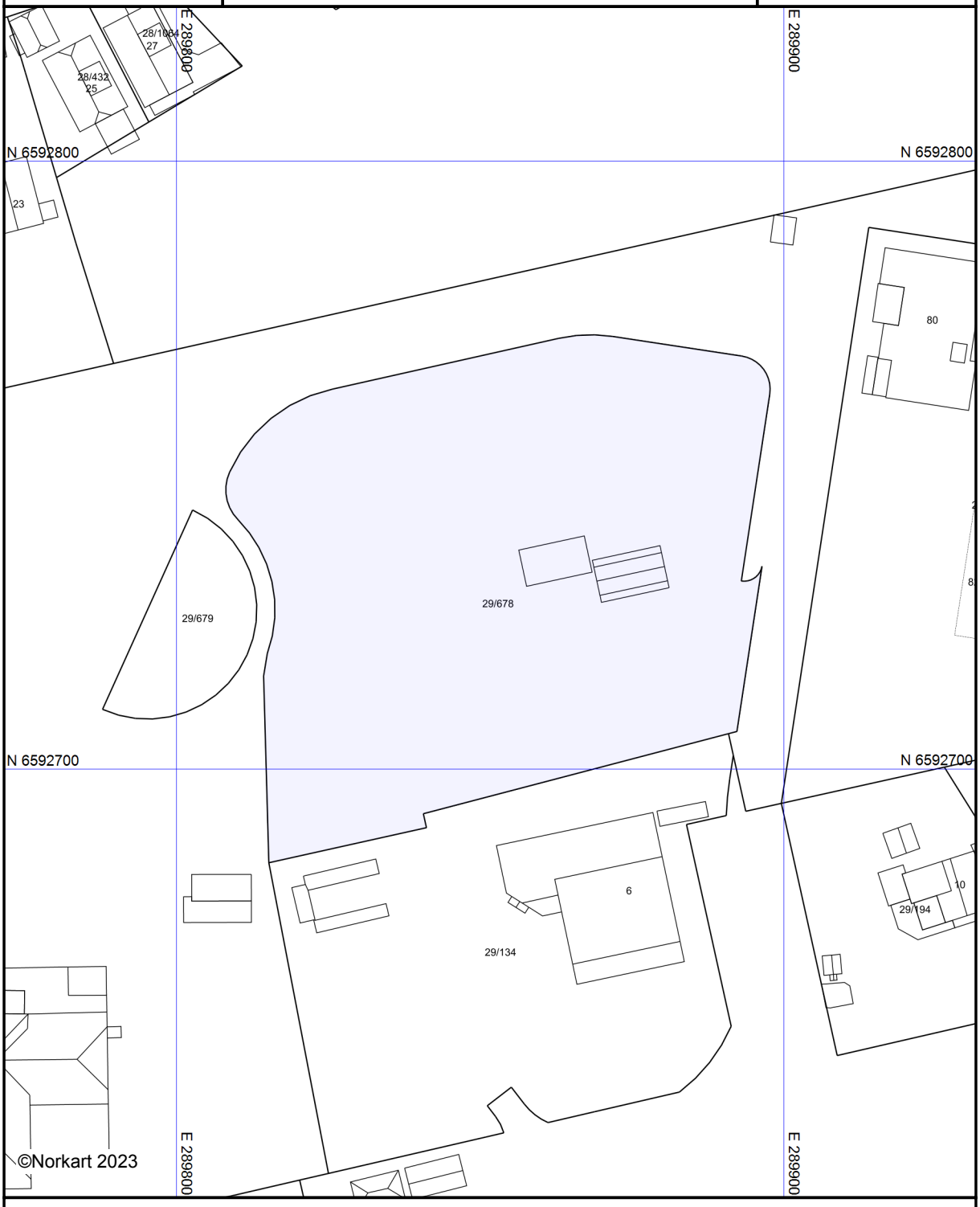
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 29/678
Adresse: Skjoldavegen 136
Utskriftsdato: 16.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

Veg

Fortau

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

|Abc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

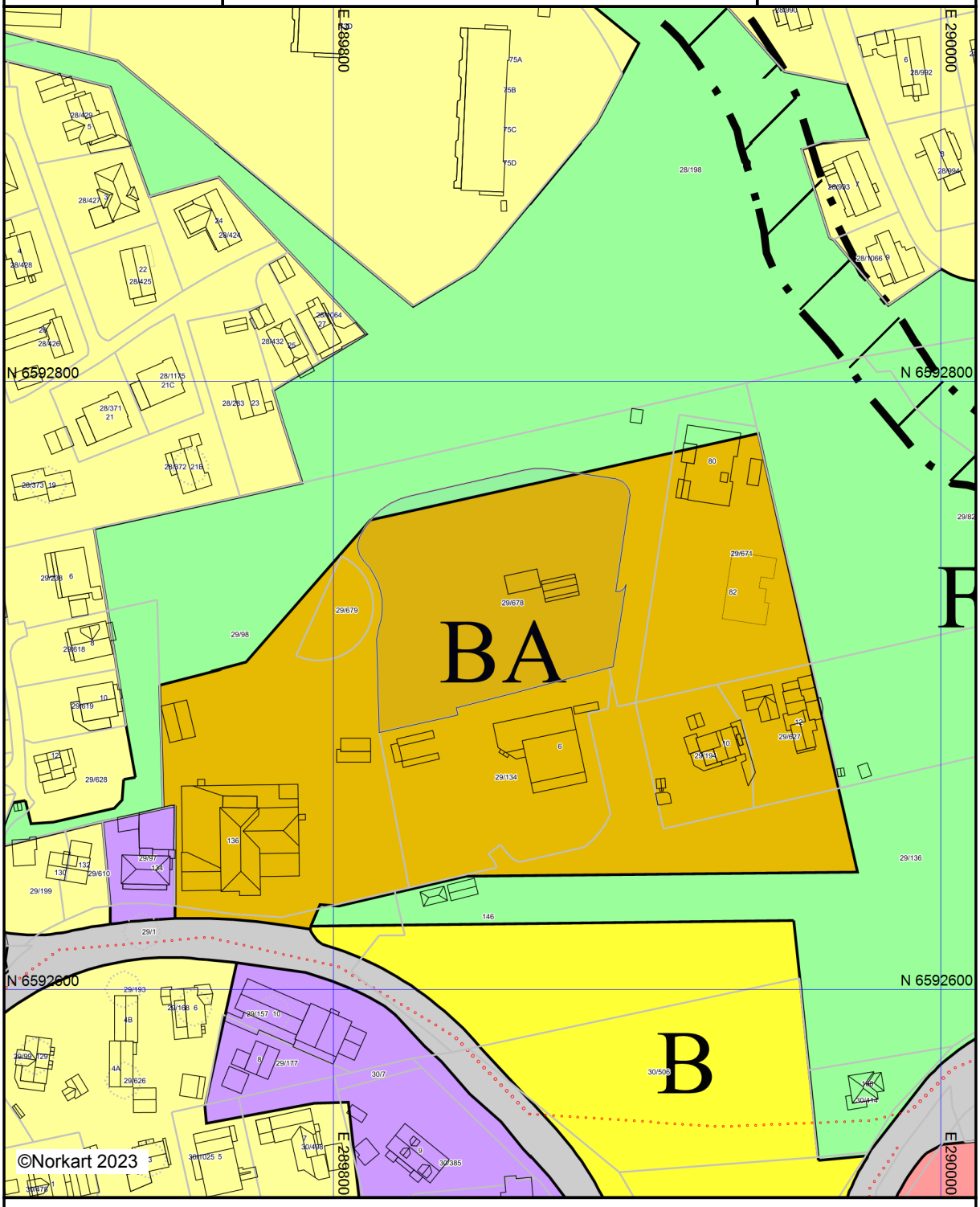
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/678
Adresse: Skjoldavegen 136
Utskriftsdato: 16.05.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

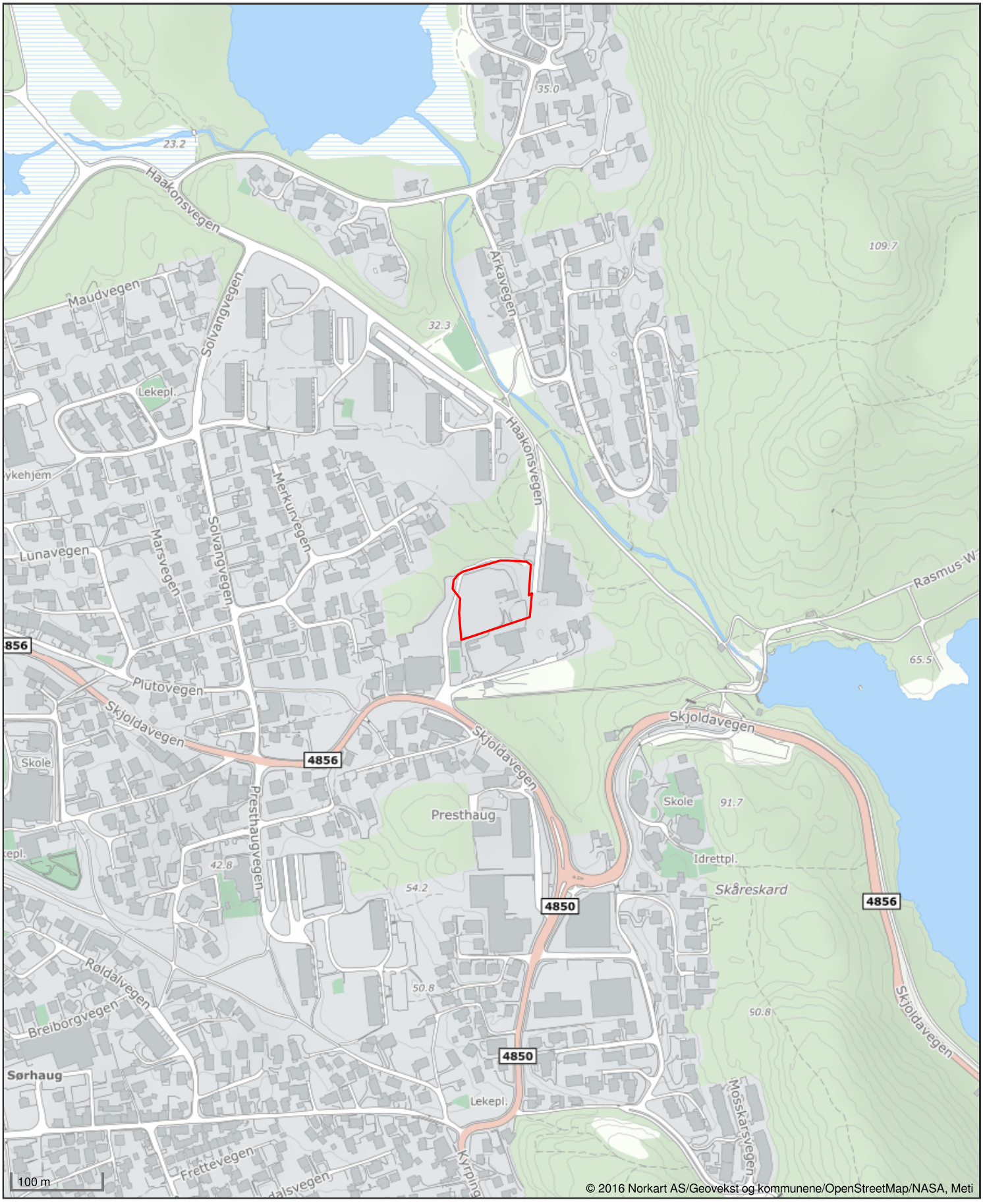
- Faresone grense
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- r
- Veg - nåværende
- Kollektivknutepunkt - nåværende
- Parkering - fremtidig
- Grønnstruktur - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- Park - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg bro - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase- nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Utskriftsdato: 16.05.2023

Oversiktskart for eiendom 1106 - 29/678//



VEDTEKTER

for Kvednatunet Hageby Borettslag org. nr. ……

vedtatt på stiftelsesmøtet den 22.05.2023 sist endret den……

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kvednatunet Hageby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

(2) Borettslaget er et frittstående borettslag.

(3) Borettslaget skal ha forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). 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 kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Kvednatunet Hageby Borettslag Holding AS, selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål, og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

(5) Kvednatunet Hageby Borettslag Holding AS kan eie opp til alle andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 2-12.

(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel 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 andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til en person som i medhold av vedtekten § 4-2 har vært leietaker av en bolig hvor utleier som eier andelen har rett til å eie andeler i medhold av vedtekten § 2-1 (4) og § 2-1 (5).

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg kan andelen selges fritt.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og 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) 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 boligen 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. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er uansett tillatt og ikke søknadspliktig, dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne 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 siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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.

(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.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Parkering
(1) I borettslagets bygningsmasse er det 37 parkeringsplasser, som ligger i eget garasjeanlegg. I tillegg har borettslaget tilgang til felles utendørs parkering til andelseiernes felles bruk og til besøkende.

(2) 30 parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett i henhold til bygge- (ervervs) og finansieringsplanen. Parkeringsplasser underlagt andelseiers enerett er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige 7 parkeringsplasser i garasjeanlegget er ikke i borettslagets eie, jf. bygge- (ervervs) og finansieringsplanen, og kan fritt omsettes.

(3) Øvrig utendørs parkering skal være til felles bruk for andelseierne og til besøkende. Parkeringsarealet utendørs eies og disponeres i fellesskap med naboeiendommen.

(4) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(5) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(6) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Ladepunkt kan anlegges på egen parkeringsplass under forutsetning av at ladepunktet kobles til borettslagets felles ladeordning. Det er ikke adgang til å koble ladepunktet til strømmåler i egen bolig. For øvrig gjelder reglene i borettslagsloven § 5-11 a.

(7) Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Solceller
(1) Det er tilrettelagt for solcelleanlegg på alle tak til rekkehusene og for et felles solcelleanlegg på taket til leilighetsbygget.

(2) Andel nr. 1 til og med nr. 22 har rett til å anlegge solcelleanlegg på eget tak uten samtykke fra styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) 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.

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, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen av 22.05.2023.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. 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, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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 loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak
(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, gjelder det møtelederen stemte for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(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 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 eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant 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 og vedlikehold, 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 fellesskap representerer laget utad. Styret kan besluttet at forretningsføreren gis fullmakt til å representere laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må uansett ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

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 andelseierne 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 eventuell 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 styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen 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 fullmektig 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 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 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.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget 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 laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Kvednatunet Hageby Borettslag Holding AS (org. nr. 929 548 493) og Kvednatunet Holding AS (org. nr. 925 545 538), jf. borettslagsloven § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

FARGEPLAN OG PLANTEPLAN
Borettslagets fargeplan og utomhusplan fremgår av vedlagte tegninger merket «Rev A Underlag stiftelsesdokument» datert 11.05.2023, og kan kun endres av generalforsamlingen.

TEGNINGER FØLGER PÅ NESTE SIDE