



Velkommen til Holaberget borettslag

Styret i Holaberget borettslag ønsker deg velkommen som beboer. Vi håper du vil finne deg til rette her i borettslaget og at du vil gjøre ditt for at B/L Holaberget skal være et trivelig boområde for oss alle.

I denne mappen har vi samlet en del opplysninger som du kan ha bruk for. La mappen følge boligen, oppbevar den på en fornuftig plass.

Dersom du har ting på hjerte, enten det er ting du er misfornøyd med eller om du har ideer og forslag, så ta gjerne kontakt med styret.

INNHold.

	<u>Side</u>
1. <u>LITT OM BORETTSLAG.</u>	4
1.1 Hva er et borettsalg ?	4
1.2 Andelseiers rettigheter og plikter.	5
1.3 Hva går husleien til ?	5
2. <u>OM B/L HOLABERGET.</u>	5
2.1 Historikk.	5
2.2 Beskrivelse av feltet.	5
2.3 Vedlikehold.	5
2.4 Bosstømming.	6
2.5 Dugnad.	7
2.6 Vaktmestersentralen A.S.	7
2.7 Fremleie.	8
2.8 Bilkjøring og parkering i gaten.	8
2.9 Parkerings plassen.	8
2.10 Husdyrhold.	8
3. <u>OM LEILIGHETEN</u>	9
3.1 Ventilasjon.	9
3.2 Elektriske installasjoner.	9
3.3 Sanitærutstyr.	9
3.4 Varmtvannsbereder.	9
3.5 Vannlås og hovedstoppekran.	9
3.6 Skifting av pakninger.	9
3.7 Vaske- og oppvaskemaskin.	9
3.8 Brannsikring.	10
3.9 Antenne / kabel-TV.	10
3.10 Forsikring.	10
3.11 Knuste vinduer.	10
3.12 Nøkler.	11
3.13 Låser.	11
3.14 Garasje.	11
3.15 Fasadeendring/utbygging.	11
3.16 Diverse informasjon.	11
3.17 Adresser.	12

1. LITT OM BORETTSLAG.

1.1 Hva er et borettslag?

For å rydde vekk en del misforståelser som vanligvis hersker, vil vi forklare litt om hva et borettslag er.

Den som har kjøpt leilighet i et borettslag er andelseier i borettslaget. Alle andelseierne eier alle bygninger og tomten som disse står på sammen, inkludert fellesarealene. Verken Stavanger Boligbyggelag eller andre eier noe i et borettslaget.

Stavanger Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget og yter hjelp til styret. Videre tar Stavanger Boligbyggelag seg av kjøp og salg av leiligheter.

Den daglige driften av borettslaget blir ivaretatt av et styre som velges av andelseierne på generalforsamlingen. Retningslinjer for driften av et borettslag er fastsatt i lov om borettslag, borettslagets vedtekter og ordensreglene.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang i året. Hver andelseier har der en stemme. En andelseier har anledning til å ha en fullmakt ved avstemninger.

Generalforsamlingen er borettslaget øverste myndighet. Vi oppfordrer alle til å møte på generalforsamlingen. Det er her du får orientering om viktige saker som angår ditt borettslag, og det er her du har anledning til å si din mening og påvirke ditt nærmiljø.

1.2 Andelseiers rettigheter og plikter

Som andelseiger har du rett og plikt til å inngå en leiekontrakt med borettslaget som er ubegrenset i tid. Du har også rett til å delta på generalforsamlingen, stemme ved valg og i andre saker som tas opp. Når andre boliger i borettslaget er til salgs, har du forkjøpsrett.

Som andelseiger plikter du å følge borettslaget vedtekter, husleiekontrakt og husordensregler. Den kanskje viktigste plikten du har, er å betale husleien.

1.3 Hva går "husleien" til ?

Borettslagets utgifter blir fordelt på andeleierne etter en fordelingsnøkkel basert på leilighetens størrelse. Dette er den såkalte husleien. Husleien dekker renter og avdrag på lån, kommunale avgift, forsikring av byggene, forretningsførsel, utgifter til vedlikehold, kabel TV ,vaktmester med mer.

2. OM BORETTSLAGET HOLABERGET

2.1 Historikk

Borettslaget Holaberget ble bygget i **1987**. B/L Holaberget har en litt spesiell arkitektur. Det er lagt stor vekt på å skape en rekkehusbebyggelse med særpreg.

2.2 Beskrivelse av feltet.

Borettslaget består av **80** boliger fordelt på:

26 toroms leiligheter (76 m² / 84 m²)

36 treroms leiligheter (116 m²)

18 fireromsleiligheter(137 m²)

Bebyggelsen er gruppert i 3 hovedgrupper omkring plassdannelser av ulik størrelse og utforming. Fellesarealer til lek og rekreasjon er i hovedsak lagt til disse plassene i forlengelsen av de hageparsellene. Hovedgarasjen, som inneholder 1 bilplass pr. leilighet, ligger sentralt i området. Gjesteparkering er lokalisert ved adkomstsveiene til hovedgarasjen.

Feltet ligger sentralt til i forhold til offentlig kommunikasjon, dvs. bussruter til/fra Stavanger og Randaberg. Til skoler og butikker er det gangavstand.

2.3 Vedlikehold

Ytre vedlikehold: Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikehold av bygningene, garasjene og bodene. Det som derimot andelseier selv har satt opp skal vedlikeholdes av andelseier selv, for eksempel terrasser , levegger, gjerder osv. Beis/materialer til dette holdes også av andelseier. Dersom du ser noe som burde vært utbedret og som

kommer inn under borettslagets ansvar, ber vi deg gi beskjed til styret så fort som mulig.

Hagene skal andelseiger selv stelle og holde vedlike. I tillegg er du som andelseiger i borettslaget også medeier i fellesarealene, og det bør derfor være av egeninteresse å holde fellesrom/uterområder i orden.

Innvendig vedlikehold: Alt innvendig vedlikehold, inkludert ovner, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, kraner, servanter, vannklosetter, varmtvannstanker og badekar, elektrisk anlegg og sanitærutstyr er andelseiers ansvar. Andelseier har plikt til å holde leiligheten vedlike.

Til indre vedlikehold regnes også all fornying av tapet, maling og golvbelegg innenfor dører og vinduer. Likeså skal andelseieren holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Andelseiger har også ansvar for feiing og oppstaking av innvendig kloakkledning. Nødvendig utskifting av fastmontert utstyr er borettslagets ansvar.

Det begynner å bli noe år siden borettslaget ble bygget. Spesielt på badene er det blitt brukt billige produkter, derfor er det viktig for hver enkelt andelseier å følge ekstra godt med. Skjøter som sprekker opp eller tapeter som buler ut, må andelseier selv vedlikeholde. Blir ikke dette gjort får en fort fukt/vannskader som da ikke dekkes av forsikringen.

2.4 Bosstømming.

Tømmedager for boss er tirsdag .

Grønne papirdunker tømmes en gang **pr. måned.**

Brune mat/hage avfallsdunk tømmes er hver **14 dag.**

Sort rest avfallsdunker tømmes hver **14 dag.**

Rød spesial avfallsdunk tømmes **hver måned.**

Det er viktig at bossdunkene kun benyttes til vanlig papir/husholdingsavfall. Dersom større ting (tepper, lamper, kjøleskap osv.) skal kastes, må en selv levere til boss-tømmer når de kommer, eller kjøre det til Sele boss plass. Kartonger og esker må brettes sammen før de kastes i den grønne containeren.

2.5 Dugnad.

Hver vår avholdes dugnad. Da rydder vi i borettslagets fellesområder (ikke private hager) for rusk og rask og andre små og større oppgaver utføres.

Ved å gjøre dette arbeidet på dugnad, sparer vi penger, som vi ellers måtte betale andre for å gjøre. Dessuten er det kjekt med dugnad. Du blir kjent med naboer og andre beboere, noe som virker positivt på bomiljøet.

Alle oppfordres til å møte på dugnad!! La ikke andre gjøre din jobb. Det gjør ingen ting om du ikke er i stand til å ta så hardt i, bare du møter opp. Kanskje kan du holde øye med andres barn så de voksne får frie hender til å arbeide ? Eller ta med en kaffe eller noen vafler til felles pausehygge ?

Det blir plassert ut containere i gatene den uken vi har dugnad .

2.6 Vaktmestersentralen A.S.

B/L Holaberget har Vaktmestersentralen til å utføre følgende vaktmesteroppgaver:

- soping av fellesareal.
- felles ute arealer og veier ryddes for avfall.
- felles belysning kontrolleres / skiftes.
- vedlikehold av grøntanlegg.
- vedlikehold av bygningene.
- plenklipping.
- snørydding , salting og strøing kan bestilles.
- Vaktmestersentralen kan påta seg vedlikeholdsoppdrag for beboerne for en rimelig pris.
- Vaktmestersentralens arbeidstid 08:00 – 15:00.
- Alle henvendelser for borettslaget skal gå gjennom styret.

2.7 Fremleie.

Dersom du ønsker å leie ut leiligheten din må du sende skriftlig søknad og styret må gi **skriftlig** godkjenning.

2.8 Bilkjøring og parkering.

Kjøring er ikke tillatt på området, bortsett fra nødvendig syke- og varetransport , slik det står på skiltene ved innkjørslene . Merk at forbudet gjelder også for mopeder og motorsykler.

Dersom du **må** kjøre inn, skal kjøringen foregå i gangfart. Du skal til enhver tid kunne stanse for et barn som kommer løpende.

Det er mange barn her i B/L Holaberget– men vi har ikke ett å miste.

Når du har utført ditt nødvendige ærend inne ved huset, skal bilen kjøres ut med det samme. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser og ikke inne i gaten. Bilen skal ikke parkeres ved husene selv om du snart skal ut å kjøre igjen.

Parkerte biler kan være til hinder for utrykningskjøretøy og i krisesituasjoner kan det stå om sekunder. Dessuten står bilene i veien for andre beboere, barns lek, søppelbiler etc.

2.9 Parkeringsplassen.

Lastebiler, campingvogner, tilhengere og avskiltede biler skal ikke parkeres på parkeringsplassen. Avskiltede kjøretøy vil bli fjernet. Det oppfordres til at alle benytter garasjene sine slik at det er plass til gjester på parkeringsplassen.

2.10 Husdyrhold.

Det er tillatt å ha husdyr i borettslaget vårt så lenge disse ikke er til sjenanse for andre. Alle dyrene skal registreres hos styret i borettslaget. Husk katter skal steriliseres/kastreres. En hund må ikke stå og gjø slik at den er til plage for naboene. Det den måtte legge fra seg skal tas opp i en plastpose og fjernes.

3. OM LEILIGHETEN.

3.1 Ventilasjon.

Når dører og vinduer er stengt, er ventilene og vifteanlegget den eneste muligheten leiligheten har for å ”puste”. Denne ventilasjonen er av avgjørende betydning for at huset skal fungere. Frisk luft må inn i huset og vanndamp må ut. **Viktig** at ventiler er åpne.

3.2 Elektriske installasjoner.

Eventuelle endringer av det elektriske anlegget må kun utføres av autorisert installatør. Sikringsskap er borettslagets ansvar. Innvendige installasjoner er andeleier.

3.3 Sanitærutstyr.

Knust klosettskål /vask må erstattes av andelseier selv.

3.4 Varmtvannsbereder.

Vedlikehold av varmtvannsberedere er andeleiers ansvar. Utskifting av ødelagt varmtvannsbereder er borettslagets ansvar og må rekvireres av styret.

3.5 Vannlås og hovedstoppekran.

Hvis vannet renner seint ut av servanten er det tegn på at vannlåsen tettes av rusk, hår og lignende. Nedre del av vannlåsen skruses da av og innholdet fjernes. Husk å sette en bøtte under før låsen skruses av.

Ved lekkasje stenges hovedstoppekranen omgående og en av tappekranene åpnes slik at vannet renner ut av anlegget. Deretter ringer du styret eventuelt Gorgon og gir beskjed om det inntrufne. (08:00 – 15:00) **51541488**.

3.6 Skifting av pakninger.

Det er ikke til å unngå at pakninger i vannkraner blir slitt eller at det legger seg rusk på dem. Det er viktig at pakninger skiftes hurtigst mulig, slik at batteriet ikke blir ødelagt. Dessuten kan irr fra kobberrøret feste seg til porselenet.

3.7 Vaske- og oppvaskemaskin.

Dersom vaske-/oppvaskemaskin er montert i rom uten sluk, kan det bli store vannskader ved eventuelle feil på maskin eller rør føringer til og fra denne.

Leiligheten bør ikke forlates når maskinen går og ved bortreise bør kran og vannledning stenges.

3.8 Brannsikring.

Husene i B/L Holaberget står tett, og det må derfor utvises særlig forsiktighet med tanke på brann.

Røykvarsler og brannsløkkingsapparater i hver leilighet er borettslagets eiendom og må ikke fjernes. Utstyret **må** derfor holdes i orden. I hver leilighet skal det være minst en røykvarsler og ett brannslukningsapparat. Det er brukeren av boligen som har ansvar for å teste røykvarsleren og å skifte batteri. De fleste røykvarslere lager korte og svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Håndsløkkeapparatet kontrolleres ved å se om manometerspilen står på det grønne feltet. Dette bør gjøres en gang per måned. Du bør en gang i året vende på apparatet opp og ned for å hindre at pulveret klumper seg. Hvis pulverapparatet er ubrukelig, må styret kontaktes.

3.9 Antenne/kabel-TV.

B/L Holaberget har en avtale med UPC. Grunnpakken er inkludert i felleskostnadene (husleien) men andelseier kan selv utvide programpakken iht. egne ønsker. Holaberget har også oppgradert anlegget slik at det er mulig å kople seg inn på Internett gjennom bredbånd.

Det **er** ikke tillatt å sette opp parabolantenne uten godkjenning fra styret.

3.10 Forsikring.

Det er tegnet bygningsforsikring for alle boenheter. Innbo- og løsøreforsikring må tegnes av hver enkelt.

3.11 Knuste vinduer.

Borettslagets forsikring dekker skader ved knuste vinduer. Dersom ett vindu blir knust, sørger andeleier for å kontakte styret eventuelt Gorgon. (51541488). De tar saken videre.

Dersom beboer selv er årsak til skaden og har utvist uaktsomhet, må egenandelen betales av den enkelte.

3.12 Nøkler.

Nye nøkler til hoveddør bestilles med rekvisisjon fra Stavanger Boligbyggelag Styret forutsetter at det er systemlås i alle leilighetene. Nøkler til garasjen kan kjøpes fra styret, koster 125 kroner. Fjernstyrt portåpner koster 700 kroner.

3.13 Låser.

Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av låsene i sin leilighet. Smøring av låsene med jevne mellomrom er nødvendig.

3.14 Garasje.

Alle boenheter har egen garasje plass. Denne plassen skal være ryddig, ikke være en oppbevaringsplass for diverse ting.

3.15 Fasadeendring/utbygging.

All fasadeendring/utbygging av boligene må søkes godkjent av styret før gjennomføring.

All ombygging må utføres fagmessig og det kreves fagfolk ved ombygging av våtrom.

3.16 Diverse informasjon.

- Billigere strøm. Avtale mellom SBBL & Lyse Energi. (5 års kontrakt)
- SBBL v/Atle Sirevaag er forretningsfører for B/L Holaberget.
- All fotballsparking er forbudt i gatene. Bruk grusbanene.
- Hvis interesse starter bedriftlaget ”goalgetters” opp. Dette er et innebandylag, meld dere eventuelt på med å henvise dere til styret. Gjelder både menn og kvinner.
- Vi har 25-30 % rabatt på produkter på Flisekrysset.
- Vi har 10 % rabatt på varer hos Tasta Bygg

3.17 Adresser.

Frem til neste generalforsamling, har styret følgende sammensetninger.

Leder : Helge Nessa
Eskelandssvingene 16
Tlf. 51542412 Mob. 97165256 (man-fre mellom 1600 og 1800)

Nestleder : Lars Høyland Varamedlem : Lauritz Pedersen
Eskelandssvingene 55 Tastamyrkroken 34
Tlf. 51542968 Tlf. 51726616 Mob. 92648716

Sekretær : Gunn Helen Arnøy Varamedlem : Liv Iren Tapio
Eskelandssvingene 6 Eskelandssvingene 38
Tlf. 51543649 Tlf. 51544263

Høytrykksspyler – Stillas – Maling – Kontaktpersoner :

Vedlikeholdsarbeid som innebærer bruk av ovenstående, må planlegges, legg derfor merke til tidspunktene under.

Kontaktperson for utleie av høytrykksspyler og stillas til innebruk :

Lauritz Pedersen. Utleie foregår kun på følgende tidspunkt : Mandager og onsdager mellom 1700 og 1900. Husk kr 200,- i depositum og kr 10,- i dagleie.

Kontaktperson for utlevering av maling :

Liv Iren Tapio. Utlevering foregår kun på følgende tidspunkt : Mandager og tirsdager mellom 1600 og 1800.

Ellers håper styret på et godt samarbeid mellom alle andelseiere og styret fremover. Det er opp til dere alle å skape et godt bomiljø. Leder vil også ha henvendelser, forespørsel, søknader og lignende skriftlig slik at de ikke går i glemmeboken. For all del ring og spør hvis det er noe dere lurer på.

Med hilsen og lykke til
B/L Holaberget