Vedtekter Borgelia velforening

Innhold

Vedtekter Borgelia velforening 1
Navn og opprettelse 2
Organisering av velforeningen 2
Bruksrett 2
Felleskostnader 3
Styret i velforeningen 3
Styrets oppgaver og myndighet: 3
Styremøter: 3
Generalforsamlingen 4
Innkalling til generalforsamling 4
Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling 4
Gjennomføring av generalforsamlingen 5
Gi noen andre fullmakt til å stemme på huseiers vegne 5
Protokoll fra generalforsamlingen 5
Møteledelse og flertallskrav ved avstemning 5
Styrets sammensetning 5
Valg av styre 6
Styregodtgjørelse: 6
Habilitetsregler for styret og Generalforsamlingen 6
Endringer i vedtektene: 6
Mindretallsvern 6
Revisjon og regnskap 6
Tidligere endringer i vedtektetene for Borgelia velforening ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**

Navn og opprettelse

Velforeningens navn er Borgelia Velforening.

Velforeningen ble opprettet i forbindelse med utbygging av Borgelia og består av 60 - seksti terrasseleiligheter og 4 - fire rekkehusleiligheter.

Samtlige enheter er selveierleiligheter og inngår ikke i noe sameie.

Hver enkelt huseier har egen festeavtale med grunneier.

Til hver leilighet følger med en carport.

Velforeningen er opprettet for å ivareta fellesområder og felles interesser for beboerne i Borgelia.

Organisering av velforeningen

Alle huseiere i Borgelia har rett og plikt til medlemskap i velforeningen.

Medlemskapet følger den enkelte leilighet og kan ikke sies opp.

Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes av foreningens styre og generalforsamling innenfor foreningens vedtekter.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, garasjeanlegg, parkeringsplasser, lekeplasser, gangstier, rør og ledninger, påhviler velforeningen.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere huseiere eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Bruksrett

Den enkelte huseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for, eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom generalforsamlingen ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre huseiere hindres i å bruke dem.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en huseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved fellesarealets drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som drift og vedlikeholdsutgifter, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av velforeningen etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte huseiere for huseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte huseier betale en kontingent fastsatt av generalforsamlingen. Kontingenten betales i 12 terminer med månedlig forfall.

Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på fellesarealet. De beløp huseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den halvårlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Styret i velforeningen

På generalforsamlingen velges et styre som står for den daglige ledelsen av foreningen. Styret står for budsjett og regnskap, kontakt med kommunen og nærliggende velforeninger.

Styret har ansvar for drift- og vedlikehold av fellesarealene, dugnader etc.

Borgelia er delt opp i fire roder med hver sin rodeleder.

Rodeleder er styremedlem i velforeningen og en av hovedoppgavene er å lede vår- og høstdugnader, samt å være bindeledd mellom styre og beboere om forskjellige oppgaver som skal gjøres.

Styrets oppgaver og myndighet:

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av fellesarealet, og ellers sørge for forvaltningen av velforeningens anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av generalforsamlingen.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingen vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøter:

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller kasserer kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen.
Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Referatet skal godkjennes av styret før det publiseres på velforeningens nettside.

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i velforeningen utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 huseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til huseiere med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 5 dager.

Styret skal på forhånd varsle huseiere om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som, etter lov om eierseksjoner eller vedtektene, må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinær generalforsamling skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle huseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige på generalforsamlingen.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Styrets budsjettoversikt for inneværende kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen av styret
- Andre saker som er sendt inn, innen fristen, av beboere

Gjennomføring av generalforsamlingen
Alle huseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett.

Huseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamling gir tillatelse.

Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg.

Styreleder plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Gi noen andre fullmakt til å stemme på huseiers vegne
Huseiere har rett til å møte ved fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet kommer frem. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Protokoll fra generalforsamlingen
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp før møtets avslutning og godkjennes av møtelederen og minst to av de tilstedeværende huseiere valgt av generalforsamlingen.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for huseiere.

Møteledelse og flertallskrav ved avstemning
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver huseier har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de fremmøtte stemmene i velforeningen for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i velforeningen går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med huseiers bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for huseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- Vedtak som innebærer vesentlige endringer av velforeningens karakter, krever tilslutning fra samtlige huseiere.

Styrets sammensetning
Velforeningen skal ha et styre bestående av styreleder, kasserer, sekretær og fire styremedlemmer.

Valg av styre

Styrets medlemmer velges av generalforsamlingen med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Valgkomiteen legger fram sitt forslag til vervene på generalforsamlingen.

Styremedlemmer velges for to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Kasserer og sekretær er styremedlemmer med alminnelig stemmerett.

Styrets leder velges særskilt, for 1 år ad gangen.

Styregodtgjørelse:

Styret gis godtgjørelse etter vedtak på generalforsamlingen, sist generalforsamlingen 2025, som utbetales etterskuddsvis.

Styregodtgjørelse

Leder:	kr. 20 000.- pr år
Kasserer:	kr. 20 000.- pr år
Sekretær:	kr. 10 000.- pr år
Styremedlemmer:	kr. 5 000.- pr år

Habilitetsregler for styret og Generalforsamlingen

Ingen kan, selv eller ved fullmektig, delta i avstemming på generalforsamlingen om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående sitt ansvar.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Endringer i vedtektene:

Endringer i velforeningen vedtekter kan besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som representerer velforeningen kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse huseiere eller andre en urimelig fordel på andre huseieres bekostning.

Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Velforeningens revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Husordensregler i Borgelia

Husordensregler i Borgelia 1
Bruken av Leiligheter og fellesarealer 1
Ro og orden: 1
Husdyrhold: 2
Bilkjøring og parkering: 2
Avfall: 2
Tilpasninger av bomiljø: 2
Fellesarealene: 3
Brudd på husordensregler: 3
Aktuell informasjon finner du i Borgelias Facebook-gruppe: 3

Velkommen til Borgelia! Her ønsker vi å skape et hyggelig og inkluderende bomiljø, hvor alle kan føle seg hjemme og trives sammen med gode naboer. Husordensreglene er laget for å hjelpe oss å ta vare på hverandre, vise omtanke og bidra til et positivt fellesskap.

Et godt bomiljø handler om at vi alle viser hensyn og respekt for hverandre i hverdagen. Når vi tar små grep og snakker sammen, løser vi de fleste utfordringer på en god måte. Skulle det oppstå uenigheter, anbefaler styret at man først prøver å finne en løsning sammen – ofte er dette nok for å komme til enighet.

Noen ganger trenger vi likevel felles regler, og derfor har vi utarbeidet disse husordensreglene, med mål om å gjøre Borgelia til et trygt og hyggelig sted å bo for alle.

Bruken av Leiligheter og fellesarealer

Som beboer har du enerett til å bruke din egen leilighet, og du er hjertelig velkommen til å benytte fellesarealene slik de er ment å brukes – til glede og nytte for alle. Vi oppfordrer til å bruke både bolig og fellesområder på en måte som passer til tiden og omgivelsene, slik at vi sammen skaper et godt og inkluderende bomiljø.

Det er viktig at vi tenker på hverandre og unngår å bruke leilighetene og fellesarealene på måter som kan være til ulempe eller skade for andre. Med litt omtanke og respekt kan vi alle bidra til at Borgelia blir et hyggelig sted å bo.

Husordensreglene kan endres av generalforsamlingen med vanlig flertall. Vi håper alle følger de reglene som til enhver tid gjelder, slik at vi kan bevare det gode fellesskapet vårt.

Ro og orden:

For at vi alle skal trives sammen, er det viktig å vise omtanke for hverandre. Unngå unødvendig støy, og vær ekstra oppmerksom på dette mellom kl. 22.00 og kl. 07.00, slik at alle får en god natts søvn.

Bruk radio, TV og musikkanlegg på en måte som ikke forstyrrer naboene – det setter alle pris på.

Vi anbefaler å unngå snekring og banking på søndager og helligdager. Hvis du vet at det vil bli støy over tid, er det alltid hyggelig å gi naboen beskjed på forhånd.

Husdyrhold:

I Borgelia er det lov å ha både katter og hunder. Det er eiernes ansvar å sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere.
Vi ber alle husdyreiere om å ta ansvar for å fjerne ekskrementer og annet etter dyrene sine, både på eget område og i fellesarealene.

Bilkjøring og parkering:

I Borgelia har alle leiligheter sin egen plass i carporten – praktisk og enkelt! Husk at biler og motorsykler kun skal parkeres på de oppmerkede plassene, men det er selvsagt lov med en liten stopp for å laste av eller på både folk og bagasje.

Vi minner om at det er huseiers ansvar at også besøkende følger reglene for kjøring og parkering – det setter både naboene og styret pris på.

Biler som er avskiltet må fjernes fra området. Om de blir stående, kan styret sørge for borttauing på eiers regning. Det samme gjelder hvis annet utstyr blir liggende på fellesområdene – vi liker jo alle at det ser ryddig og trivelig ut rundt oss!

Avfall:

La oss holde Borgelia ren og hyggelig for alle! Husk å kaste avfall i søppeldunker eller containere – følg alltid kommunens retningslinjer fra Renovasjon i Grenland (RiG – Renovasjon i Grenland IKS), så gjør du en god innsats for nabolaget.

Komprimer avfallet, knyt posene godt igjen, og legg alt i riktig dunk – da bidrar du til et trivelig og luktfritt miljø for både deg og naboene.

- Restavfallet går i de grå dunkene.
- Papp og papiravfall sorteres i egne grønne dunker.
- Glass- og metallemballasje kastes i dunker med oransje lokk – enkelt og greit!
- Matavfall samles i grønne poser og legges i dunker med grønt lokk.
- Plastavfall sorteres i egne plastposer, og disse plasseres i store gjennomsiktige plastsekker. Oppbevar plastsekkene hjemme til tømmedagen, og sett dem i søppelboden – så blir det ryddig og fint for alle!

Trenger du nye poser til avfall? Styret ordner bestilling, så bare ta kontakt om du mangler noe.

Sammen kan vi holde søppelboden ren og ryddig – takk for at du bidrar til et godt bomiljø!

Styret bestiller containere to ganger i året i forbindelse med vårdugnaden og høstdugnaden. Disse containerne kan benyttes av beboerne etter at dugnaden er ferdig.

Tilpasninger av bomiljø:

Har du eller noen i husstanden behov for tilpasninger på grunn av funksjonshemning? Da er det viktig å vite at slike tiltak skal få grønt lys, så lenge det ikke er saklig grunn til å si nei. Her ønsker vi at alle skal ha det bra!

Fellesarealene:

Styret har ansvar for å bestemme hvordan fellesarealene brukes – med mindre generalforsamlingen har sagt noe annet. Husk at området skal være tilgjengelig for alle, så ikke bruk det på en måte som hindrer andre fra å nyte det!

Skal du installere noe på fellesarealene? Ta en prat med styret først – godkjenning må til, så slipper vi misforståelser.

Brudd på husordensregler:

Hvis du oppdager at noen bryter husordensreglene, er det bare å sende en skriftlig klage til styret – så tar vi det derfra.

Aktuell informasjon finner du i Borgelias Facebook-gruppe:

Velforeningen har en egen Facebook-gruppe, «Borgelia Velforening», hvor du kan legge ut info eller stille spørsmål. Vi oppfordrer alle beboere til å bli med – her får du med deg alt som skjer!

Huseiers ansvar

Alle leiligheter i Borgelia er selveide. Det innebærer at det påhviler den enkelte huseier et stort og spesifikt ansvar for leilighetens vedlikehold både inne og ute.
Borgelia vel er en velforening, altså ikke et sameie, som er opprettet først og fremst for å ivareta fellesområder og felles problemstillinger.

Boligens indre- og ytre vedlikehold påhviler huseier.

I forbindelse med salg av leiligheter påhviler det eier et ansvar for å informere styret om eierskiftet, samt å informere ny eier om vedtekter og annet som er relevant fra velforeningen.

Huseier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre huseiere.

Huseier skal holde eget hageareal i orden og det er forventet at huseier deltar på dugnader arrangert av velforeningen for å holde fellesområder i orden.

Herunder finner du de reglene som gjelder for vedlikehold, med praktiske råd, fargekoder og lignende. Les det nøye, her er det mange viktige opplysninger og gode tips.

Huseiers ansvar 1
- Vann og avløp: 2
- Elektrisk anlegg: 2
- Ventilasjon 2
- Brannslukningsutstyr: 2
- Sanitæranlegg/ventilasjon: 2
- Kabel-TV/bredbånd/fiber 2
- Utvendig vedlikehold: 2
- Inspeksjonsluke til kjeller inngang fra hageflekken 2
- Festeavtale 3
- Kommunale avgifter 3

Huseiers erstatningsansvar 3
- Forsikringer 3
- Parkering 3
- Lading el-bil 3
- Snørydding 4
- Utvendig belysning 4

Bygningsmessige arbeider 4
- Utvendig vedlikehold: 4
- Fasader 4
- Fargekoder 4
- Varmepumper 5

Rekkverk på terrassen: 5
Terassegulvet må vedlikeholdes 5
Terrassekonstruksjonen: 5
Trapper/rekkverk 6
Ansvar for felleskapet: 6
Fellesarealer 6
Dugnad 6

Innvendig vedlikehold:

Det påligger den enkelte huseier å ta hånd om og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør etc.

Vann og avløp:
Vedlikeholdsplikten omfatter også vann- og avløpsledninger frem til fellesledninger. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere huseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer huseieren har enerett til å bruke. SLUK

Elektrisk anlegg:
Huseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Huseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Ventilasjon
Ventilasjonsanlegget i leiligheten tilhører den enkelte og må vedlikeholdes av den enkelte. Det er ikke noe felles ventilasjonsanlegg.

Brannslukningsutstyr:
Huseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sanitæranlegg
Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet.

Fett må ikke tømmes i vasken eller i sluk.

Kabel-TV/bredbånd/fiber
Huseier er selv ansvarlig for å bestille eget abonnement for kabel-TV/internett.

Utvendig vedlikehold:
Utskifting av vinduer, inngangsdører, ytterkledning, tak - og terrassebelegg, påhviler hver enkelt huseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også gulv-, vegg- og takkonstruksjoner.

Inspeksjonsluke til kjellerinngang fra hageflekken:
Det er hageflekker og inspeksjonsluke til leilighetens kjeller på nedsiden av hver leilighet.
Hver beboer har ansvaret for beplantning og vedlikehold av denne hagen/skråningen.
Det henstilles til at beplantning ikke blir så høy at den er til sjenanse for andre.

Festeavtale
Hver huseier har egen festeavtale med grunneier.

Kommunale avgifter
Huseier betaler selv kommunale utgifter, eiendomsskatt, vann- og kloakkavgift og renovasjon.

Huseiers erstatningsansvar

Ved skader som en huseier er erstatningsansvarlig for skal huseierens forsikring benyttes, inkludert mulig egenandel.

Ved skader som dekkes av velforeningens forsikring, skal huseieren som har forårsaket skaden (som skaden stammer fra) betale egenandelen. (Pr. 2026 er egenandelen kr 10 000.-)

I tillegg må huseieren der skaden har oppstått betale eventuelle andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen, og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av huseierens husstand eller personer som huseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

Forsikringer
Velforeningen administrerer hus/bygningsforsikring for alle terrasseleilighetene på en felles polise.

Forsikringen splittes opp for videre fakturering månedlig for hver enkelt huseier.

Alle fellesområder inkludert carporter med felles boder er forsikret i separat polise som betales av velforeningen.

Ved skade skal den enkelte beboer melde fra enten direkte til forsikringsselskapet (for tiden Fremtind, Kundenummer: 1915575) eller til kasserer, som er kontaktperson mot forsikringsselskapet. (For tiden Terje Nesse e-post: kasserer@borgeliavel.no)

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring.

Parkering
Velforeningen består av seksti terrasseleiligheter og fire rekkehusleiligheter. Til hver leilighet følger det med en carport.

Det finnes i tillegg umerkede parkeringsplasser i.f.m garasjeanlegg som kan benyttes av beboere og deres gjester. Beboere oppfordres til å låne/leie bort sine parkeringsplasser i tidsrom de ikke selv benytter disse. Dette kan f.eks. meldes fra om via velforeningens Facebook-gruppe.

Det er i tillegg anledning til å parkere langs veien på siden som vender mot leilighetene. Vær obs på at det ikke skal parkeres såpass nær innkjørselen at bilen sperrer for utsikt ved utkjøring.

Styret anbefaler å unngå parkering langs veien ved nedsiden av nedre garasjeanlegg. Det er særlig på vinterstid at dette kan skape trafikale utfordringer med møtende biler.

Lading el-bil
Lading av el-bil er ikke lovlig via ordinære stikkontakter i velforeningens parkeringsanlegg.
Lading skal kun foregå via godkjent ladeboks som kan tilpasses eksisterende ladesystem.

I Borgelia er det installert Easee-ladebokser.

Velforeningen har et eget ladesystem der vi deler på strømressursene, lader må tas hånd om av den enkelte og må bestilles av autorisert elektriker.
Dersom det installeres nye ladere må serienummer, eiers navn og boligadresse meldes til kasserer@borgeliavel.no

Alle elbilladere er tilkoplet Hageland IT som sørger for at strømforbruket faktureres automatisk etterskuddsvis og månedlig.

Snørydding
Velforeningen har brøyte- og (strøavtale) med egnet firma.

Det ryddes snø på parkeringsplasser, området foran carporter og gangveier.

Strøsand til egne innganger/trapper finnes i søppelbod/redskapsbod.

Huseiere har ansvar for rydding av snø i trapper, og veien mellom maskinbrøytet gangvei og trappene. Beboere har ansvar for trappen som går fra egen leilighet og ned til trappesatsen under. De to leilighetene som ligger overfor hverandre, kommer selv til en enighet om hvordan arbeidet fordeles mellom dem.

Snø fra terrasse kan dumpes over egen og naboens hageflekk.

Utvendig belysning
Vi oppfordrer alle til å montere god belysning utenfor egen inngangsdør. Den enkelte beboer er ansvarlig for å skifte lyskilde på egen parkeringsplass i carporten.

Fellesbelysning/lysstolper og utvendig garasjebelysning er velforeningens ansvar. Ved mangelfull belysning kan beboere melde fra til styret på epost.

Bygningsmessige arbeider

Utvendig vedlikehold:
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige huseiere, skal styret forelegge spørsmålet for generalforsamlingen til avgjørelse.

Fasader
Vedlikehold av fasader tilhørende hver leilighet er den enkelte beboers ansvar. Ved fasadefornyelse/endringer må gjeldende fargekoder følges.

Fargekoder
Det finnes tre fargekoder som beboere plikter å følge for utvendig vedlikehold

1. a) Tregarasjer og rekkverk: Butinox oljedekkbeis Taksort 90005-Y80R-0515
2. b) Vinduer og karmer: Sort Jotun 0099

3. c) Nye veggplater, samt utvendig panel på veranda og ved inngangsparti: NZS.S-

   2005Y50RDen enkelte beboer kan selv velge farge på terrassegulv.

Varmepumper

Det er adgang for den enkelte til å installere varmepumpe.

Installasjon må utføres av autorisert firma. Monteringen skal skje på egen delevegg på verandaen, eventuelt på endevegger (øverste og nederste leiligheter).

Det er ikke adgang til å montere varmepumpe på utsiden av vegg mot trappegang.

Avløpsvann må dreneres til sluk for varmepumper som er montert på verandaer.

Rekkverk på terrassen:

Hvis blomsterkasse mot ytterkant fjernes, må annen fysisk hindring settes opp. Denne skal ikke settes lengre ut enn enden på skilleveggen mellom leilighetene.

Ny fysisk hindring skal ha en høyde på 1 meter. Det skal være fri og uhindret adkomst rundt bygningene. Det skal ikke settes opp stengsel som kan hindre tilgang ved eventuell nødsituasjon.

Terassegulvet må vedlikeholdes

Takterrassen har dessverre vist seg å være et svakt punkt. Dette har ført til flere vannlekkasjer, det er derfor viktig å holde pappen i god stand og etterse taksluket regelmessig.
Vann fra terrassene renner ned gjennom stuetaket til beboer under dersom det blir lekkasje i takpappen. Dette er terrasseeiers ansvar å dekke dersom det blir en forsikringssak.

Takpappen har en antatt levetid på rundt 20 år; det er huseiers ansvar å skifte denne ut.
Takpappen bør regelmessig undersøkes for sprekker, spesielt i overgang gulv - vegg.

På terrassen er det et sluk som leder vannet vekk fra terrassen og ned i bakken.
Sluket må etterses, renses for blader og barnåler etc, slik at sluket ikke tettes og vannet blir stående på taket.

Minst en gang pr. år bør tre-lemmene løftes av og taket rengjøres for smuss, blader, barnåler etc. Taket bør feies forsiktig og eventuelt spyles. Dette må fortrinnsvis gjøres ved normal temperatur, ved høy temperatur blir pappen bløt og kan lettere skades.

Tre-lemmene må legges forsiktig tilbake på plass. De må ikke skyves eller sparkes slik at skarpe kanter og hjørner skader pappen.

Påse også at det ikke ligger igjen skarpe steiner, spiker etc. som kan skade pappen under lemmene.

Tak og terrasser er dimensjonert før en snølast på 250 kg/m2. Ved store snømengder bør terrassen ryddes for snø.

Terrassekonstruksjonen:

Taket er oppbygd nedenfra og opp på følgende måte: 13 mm med gips, plastfolie, isolasjon, 150 mm tre-bjelkelag, 22 mm vannavstøtende gulvplater, ett lag glassfiberarmert papp m/glidsjikt, 2 lag glassfiberarmert papp i varm asfalt eller ett lag spesialpapp som også er lagt i asfalt. Øverst ligger impregnerte tre-lemmer som hviler på gummilameller. Terrassetaket har kun ett sluk.

Trapper/rekkverk

I utgangspunktet påhviler det velforeningen, men vi oppfordrer den enkelte beboer til å ta ansvar for det løpende vedlikeholdsbehovet av trapper og rekkverk tilhørende sin boenhet.

Velforeningen dekker imidlertid utgifter til nødvendig utskiftning/utbedring samt beis.

Ansvar for felleskapet:

Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, garasjeanlegg, parkeringsplasser, lekeplasser, gangstier, rør og ledninger, påhviler velforeningen.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere huseiere eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Dugnad

Styret organiserer to dugnader per år (vår og høst).

Deltakelse på dugnad gir bonus inntil 1200 kroner (6 timer totalt, 200 kroner per time).

Bonusskjema må fylles ut og sendes/leveres til kasserer. For vårens dugnad må bonusskjema være levert senest 20. mai, og for høstdugnaden senest 31. oktober. (kasserer@borgeliavel.no)

Bonus blir trukket fra på juni og desembers faktura for velavgift.

Velforeningen har en egen Facebook-gruppe «Borgelia Velforening» hvor det blir lagt ut løpende informasjon. Alle beboere oppfordres til å være medlem av denne gruppen.

Kontaktinformasjon styret: leder@borgeliavel.no