

## Ofte spurte spørsmål...

*Vi har samlet en del av de spørsmål som vi ofte får - og de svar som vi har gitt. Dersom du har spørsmål som du ikke finner svar på her - ber vi deg vennligst om å sende oss spørsmålet, så skal du få svar. Det kan jo også tenkes at andre medlemmer kan ha behov for svar på samme spørsmål dersom vi tar det inn i medlemsbladet vårt ? Benyttes e-mail kan du nå oss pr [medlem@sbbl.rl.no](mailto:medlem@sbbl.rl.no)*

### **1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?**

Folk – uansett alder, kan bli medlem i boligbyggelaget (SBBL).

Bedrifter og organisasjoner kan også anskaffe medlemskap i boligbyggelaget. Slike medlemskap tegnes som regel med tanke på bedriftens eller organisasjonens ansatte.

Enklest er det å sende innmelding via våre internettsider [www.boligbyggelaget.no](http://www.boligbyggelaget.no)

Du kan velge betalingsmåte – faktura eller med kredittkort.

### **2. Kan medlemskapet overføres til andre?**

Ja – det går greit å få medlemskapet overført til ektefelle/samboer, egne eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn og ved fremvisning av gyldig testament. Det er også greit å få tillatelse til overførsel til medlemmets søsken. Overføring av medlemskap får virkning fra det tidspunkt meldingen er godkjent og registrert i boligbyggelaget.

### **3. Er det mulig å gi SBBL-medlemskap i gave ved dåp eller konfirmasjon?**

Ja – Stavanger Boligbyggelag har laget fine gavemedlemskap der giver selv kan bestemme teksten. Er mottaker barn/ungdom kan man be om *Juniormedlemskap*. Det innebærer at giver kun betaler kr 300,- deretter er medlemskapet fritatt kontingent fram til det året mottaker fyller 18 år.

### **4. Medlemsansiennitet – hvordan fungerer den?**

Medlemsansienniteten løper fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskap, p.t. kr 300. Ingen kan ved overførsel av medlemskap fra andre få ansiennitet fra før sin egen fødselsdato. Ved kjøp av borettslagbolig, stilles ansienniteten i karantene i 24 mnd fra overtakelsesdato. Deretter blir ansienniteten tilbakeført til medlemmet.

### **5. Kan opptjent ansiennitet overføres til andre?**

Ja – sammen med medlemskapet kan din opptjente ansiennitet overføres.

### **6. Kan jeg overføre halvparten av ansienniteten min til min sønn og beholde resten selv?**

Nei – ansienniteten er knyttet til medlemskapet ditt og den kan ikke deles opp. Da må du overføre hele medlemskapet.

### **7. Kan medlemskapet mitt benyttes i andre boligbyggelag?**

Ja, medlemmer i SBBL (Stavanger Boligbyggelag), Vestbo (Vestlandske Boligbyggelag) i Bergen, USBL (Oslo og omegn) og TBBL (Tromsø Boligbyggelag) har storbyansiennitet fra 1.oktober 2008 i de respektive byene, med unntak av Trondheim, hvor de får ansiennitet hos TOBB fra 1.mai 2009. Når du bruker forkjøpsretten i et annet boligbyggelag, må du melde deg inn i dette boligbyggelaget så snart forkjøpsretten er avklart.

### **8. Kan jeg som eier av bolig i borettslag overføre eller bytte medlemskapet med barn eller barnebarn?**

Nei – så lenge du bor er medlemskapet knyttet til boligen og kan ikke overføres andre.

### **9. Kan jeg som beboer i borettslag benytte oppspart ansiennitet til å kjøpe en annen borettslagsbolig?**

Ja – men da må du forberede salg av din nåværende bolig. Du kan ikke eie mer enn en borettslagsbolig. Dersom din nåværende bolig skal overdras til familie, kan du ikke benytte din ansiennitet til å kjøpe ny borettslagsbolig.

### **10. Min onkel er død og har ingen andre pårørende enn meg og jeg har bodd hos ham de siste årene og vært som en sønn for ham. Kan jeg arve hans medlemskap da jeg er enearving?**

Ja – dersom du kan dokumentere at du har bodd på samme adresse som ham over lengre tid og ditt forhold til ham kan betegnes som i et fosterbarns sted eller du kan framvise gyldig testamente.

### **11. Er det noen vits i å ha medlemskap i boligbyggelaget?**

Ja, det er lurt å være SBBL-medlem. Det er en fordel å ha medlemskap ved kjøp av brukt så vel som ny borettslagsbolig. I tillegg har SBBL inngått gode avtaler med firmaer som medlemmene får rabatt hos.

### **12. Hvordan fungerer forkjøpsretten?**

De fleste brukte borettslagsboliger annonseres med *prisantydning*. Annonseringen skjer parallelt hos eiendomsmegler og i SBBLs annonse i Stavanger Aftenblad, hver torsdag. Annonsen finnes også på SBBLs hjemmesider [www.boligbyggelaget.no](http://www.boligbyggelaget.no)

*Meldeskjema for forkjøpsrett* kan tas ut fra SBBLs hjemmesider på internett. Skjemaet må inn til SBBL før utløpet av angitt frist. Det kan gjerne leveres inn meldeskjema vedrørende flere boliger som er lyst ut for salg. Når boligen er solgt tar SBBL kontakt med de medlemmene som har meldt seg. De som har lengst ansiennitet kan benytte forkjøpsretten. I noen tilfeller annonseres boliger til *fast pris*. Før utløpet av angitt frist kan det medlem som har lengst ansiennitet tre inn i kontraktsforholdet og overta boligen – uten ytterligere budgivning.

### **13. Jeg har ikke langt nok medlemskap, kan min far kjøpe boligen siden han har lenger ansiennitet enn meg?**

Ja – det kan han. Han vil da stå som eier og du som medeier. Det spiller ingen rolle om det er bare du som bor der.

### **14. Hvis jeg bruker ansiennitet når jeg kjøper bolig, er den brukt opp da?**

Nei – når medlemskapet brukes til boligkjøp nullstilles ansienniteten i 24 måneder fra overtakelsesdato. Deretter gis medlemmet oppspart ansiennitet tilbake.

### **15. Kan jeg selge boligen min selv, uten å gå via megler?**

Ja – du kan det, men du bør være oppmerksom på at det er mange ting å huske på og boligen må uansett lyses ut for medlemmene pga forkjøpsretten. Ta kontakt med en av våre saksbehandlere for mer informasjon.

### **16. Hvilke gebyrer etc skal betales ved kjøp/salg av bolig i borettslag?**

Boliger som annonseres med prisantydning belastes med følgende gebyrer (2007):

Kr 430	Hjemmeloverføring	Statens Kartverk
kr 430,-	Gebyr vedr. pant til	Statens Kartverk
kr 3.440,-	Hjemmeloverføring	Selger
kr 4.300,-	Prøving av forkjøpsrett	SBBL
kr 172,-	Eventuell panteattest	Statens Kartverk

**17. Er det mulig å få vite ansienniteten til andre som har meldt seg som interessent til en annonsert bolig?**

Ja – antall interessenter som melder seg og hvor lang ansiennitet de har – opplyses ved henvendelse til saksbehandler i SBBL.

**18. Hva skjer dersom jeg takker ja til en bolig på forkjøpsrett?**

Da underretter vi eiendomsmegleren om at et av våre medlemmer benytter forkjøpsretten. Vi underretter også borettslaget om at det vil bli inngått avtale med deg.

**19. Blir vi informert dersom vi ikke får tilslaget på boligen også?**

Ja – alle som er registrerte som interessenter hos SBBL blir holdt informert.

**20. Selgeren nekter å vise fram boligen. Hva kan vi gjøre med det?**

Det kan skje at selger av ulike årsaker ”setter seg på bakbeina” og nekter å vise fram boligen. I slike tilfeller må saken tas opp med eiendomsmegler og det må påpekes at ingen kan forlanges å kjøpe en usett bolig. Det forutsettes at interessent sørger for å oppdatere seg om visningstider hos megler.

**21. Hva er forskjellen på *budskjema* hos eiendomsmeglerne og *meldeskjema vedr. forkjøpsrett* hos SBBL ?**

Budskjemaet skal leveres til eiendomsmegleren innen budfristen. Det er hos eiendomsmegler at budrunden foregår. Skjema vedr annonsert forkjøpsrett/ borettslagsbolig skal leveres/sendes SBBL innen oppgitt medlemsfrist. Det er kun hos SBBL at medlemsansiennitet behandles.

**22. Jeg ønsker å overdra boligen til min datter og henne samboer. Er det lov?**

Ja – det kalles familieoverdragelse, men det er en del formaliteter som må ordnes i den forbindelse. Informasjon om dette får du ved å henvende deg til vårt kontor.

**23. Gjelder medlemsansiennitet ved omsetning av ungdoms – eller omsorgsboliger?**

Nei – ved disse boligtypene gjelder ikke medlemsansiennitet når de annonseres for salg.

**24. Hvordan tildeles nye boliger som SBBL skal selge?**

Boliger i nye prosjekt tilbys SBBLs medlemmer først. I løpet av en angitt frist får medlemmene anledning til å velge. Den som har aller lengst ansiennitet får velge først. Deretter får de andre som har meldt seg innen fristen velge etter tur. Når tildelingen til medlemmene er over kan hvem som helst kjøpe en ny bolig i prosjektet – forutsatt at de først tegner seg som medlem i SBBL.

**25. Kan jeg selge min borettslagsbolig til hvem jeg vil?**

Ja, men boligen må utlyses til forkjøpsrett med tanke på andelseiere i borettslaget og dernest medlemmene i SBBL – slik at disse kan benytte seg av forkjøpsretten.

**26. Hva omfatter *månedlige fellesutgifter* (Husleie)?**

Beløpet omfatter den enkelte boligs andel av utgiftene til bygningsforsikring, kommunale avgifter vedrørende vannforsyning, renovasjon, eiendomsskatt, felles strøm, vedlikeholdsutgifter, kabel – tv, renter og avdrag på felles lån, forretningsførsel, etc.

**27. Hva skjer dersom jeg ikke betaler min andel av månedlige fellesutgifter (husleie)?**

I slike tilfeller må SBBL ta affære, siden SBBL er gitt i oppdrag å innkreve disse utgiftene på vegne av borettslaget. Dersom skyldig beløp ikke er betalt sendes purring 14 dager etter forfall. Hvis det ikke skjer noe sendes nok et varsel med 14 dagers frist. Går fristen ut uten

at andelseier har gjort opp for seg - vil tvangssalg av boligen kunne begjæres. Det vil også påløpe renter, purregebyr og øvrige inkassokostnader.

### **28. Avtalegiro / e-faktura - er det noe som jeg bør skaffe meg?**

Det anbefales å benytte Avtalegiro eller e-faktura ved betaling av faste utgifter. Banken sørger for at for eks. din andel av de månedlige fellesutgiftene blir betalt til rett tid. Du kan også velge avtalegiro eller e-faktura når det gjelder medlemskontingenten.

### **29. Er det lov å leie ut boligen ?**

Ja – men det må først søkes skriftlig om samtykke fra styret i borettslaget.

Generelt kan boligen leies ut i tre år, dersom eier selv har bodd i den i et av de to siste årene, og dersom det er et reelt behov for å leie ut. Eksempel på slikt kan være fravær p.g.a. arbeidsforhold, militærtjeneste, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende årsaker.

SBBL kan skaffe søknadsskjema og ordne med framleiekontrakt (avtale om bruksoverlating) mot et gebyr på kr 1.200,-

Når det gjelder barn eller foreldre kan disse leie boligen uten at det søkes borettslagets styre om tillatelse.

### **30. Kan min venninne og hennes fire barn flytte inn sammen med meg?**

Dersom du tar noen opp i din husstand, kreves ingen spesiell godkjenning fra borettslagets styre.

### **31. Det er mye støy fra naboeliligheten. Hvor mye må vi egentlig finne oss i?**

Det er ordensregler for borettslaget. I disse er det beskrevet en del grunnleggende regler, herunder at det skal være ro mellom kl 23 og kl 07. Dersom forholdene ikke bedrer seg etter at en har gjort naboen oppmerksom på forholdet, kan saken tas opp med styret i borettslaget.

### **32. Er det fritt fram for å anskaffe husdyr?**

Det avhenger litt av hvilken praksis det er i borettslaget og om det står noe om spørsmålet i *ordensreglene*. Selv om det, generelt sett, er forbud mot dyrehold kan andelseieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre. Uansett skal det sendes skriftlig og velbegrunnet søknad til styret. Styret vil behandle søknaden i forhold til mulige ulemper som allergi, støy, angst for dyr, lukt etc.

### **33. Kan jeg sette opp parabolantenne på boligblokka? Min kone er fra Thailand..**

Nei – dette kan du ikke gjøre dersom antennen vil bli synlig. Ta saken opp med styret.

Det kan være at det finnes en løsning ved at antennen plasseres på en slik måte at den ikke blir synlig for andre.

### **34. Må vi ha tillatelse fra borettslagets styre for å pusse opp leiligheten?**

Nei – så lenge det dreier seg om vanlig oppussing av gulv, vegger og himling er det bare å sette i gang. Det anbefales å varsle naboene, slik at de er forberedt på at det kan bli litt støy til tider. Ligg imidlertid unna selve bærekonstruksjonen i boligen. Omfatter oppussingen også badet eller andre våtrom er det viktig at fagfolk koples inn slik at kravene i *våtromsnormen* blir overholdt. Det er også viktig at fagfolk kontaktes dersom oppussingen berører røroplegget eller det elektriske anlegget i boligen.

### **35. Hvem tar seg av det ytre vedlikeholdet av boligmassen i borettslaget?**

Det er styret som skal se til at borettslagets bygningsmasse og fellesanlegg er i god stand.

Den enkelte andelseier bidrar økonomisk til vedlikehold og reparasjoner gjennom sin andel i de månedlige fellesutgiftene. I noen tilfeller kan det være aktuelt også å bidra med dugnadsinnsats når det gjelder fellesskapets eiendom.

### **36. Hva slags forsikring bør jeg tegne?**

I regi av borettslaget er det tegnet totalforsikring som gir dekning for det meste med unntak av innbo og løsøre. Det anbefales på det sterkeste at du får tegnet *innboforsikring*.

### **37. Vi ønsker å bygge ut boligen. Hvordan går vi fram?**

Planene må tas opp som egen sak på innkallingen av generalforsamlingen i borettslaget. Det må være min. 2/3 flertall for at den skal kunne godkjennes. Deretter må saken behandles på vanlig vis av kommunen før eventuelle bygningsarbeider kan settes i gang.

### **38. Vannlåsen under oppvaskkummen på kjøkkenet er tett! Hvem renser denne?**

Ansvaret er ditt! I likhet med andre sluker i det interne avløpsanlegget i boligen, herunder på bad og vaskerom, er det viktig at du sørger for at de fungerer godt. Hold også øye med at eventuell sluk på balkonger eller terrasser renses ved mellomrom.

### **39. Varmtvannsberederen er kaputt! Hvem har ansvaret for å få skiftet den?**

Når det gjelder varmtvannsberedere i borettslag kan det være noe varierende praksis fra lag til lag. I noen har andelseier ansvaret for vedlikehold mens borettslaget har ansvar for evt. utskifting. Ta kontakt med styret for å få beskjed om hvorledes saken praktiseres i ditt borettslag.

### **40. Det store stuevinduet har fått en stor sprekk. Hvem har ansvar for å skifte glasset?**

Dersom det ikke er en åpenbar årsak til at glasset har fått en sprekk, vil normalt borettslaget dekke utskiftingen. Skyldes sprekken andelseier eller andre kan borettslaget be om å få refundert utgiftene. Mulighet for å reklamere overfor leverandør må også undersøkes.

### **41. Hvem har ansvar for vask av felles korridorer og trapper?**

Kontakt styret og få informasjon om hvorledes slike saker ordnes i borettslaget. I noen tilfeller skjer vasking ved hjelp av beboerne etter tur. I andre tilfeller er det innleid rengjøringsfirma som gjør jobben.

### **42. Hvem velger styret i borettslaget?**

Det er generalforsamlingen – dvs alle andelseierne i borettslaget som velger styret.

### **43. Hvem innkaller til generalforsamlingen?**

Det er styret som innkaller til generalforsamling. Innkallingen skal være sendt ut minst 8 og høyest 20 dager før møtet. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

### **44. Er det frivillig å delta i dugnad?**

Ja det er frivillig å være med på dugnadsarbeid i borettslaget. Det er så mange faktorer som spiller inn eller setter grense for den enkeltes muligheter til å bidra i slike aktiviteter at deltakelse må være frivillig. Når det er sagt er dugnadsarbeid både hyggelig og miljøskapende og sparer borettslaget for utgifter. Undersøk med styret i borettslaget hva som er vanlig.

### **45. Må jeg male boligen selv utvendig?**

Det er borettslaget som bestemmer hvordan det ytre vedlikeholdet av boligene skal gjøres. I noen tilfeller gjøres arbeidet av andelseierne dersom forholdene ligger til rette for det. Dersom enkelte andelseiere ikke kan utføre arbeidet av forskjellige årsaker, ivaretar borettslaget utførelsen etter nærmere avtale med andelseieren som må betale de utgifter som påløper. I mange tilfeller utføres malerarbeid av innleid entreprenør i regi av borettslaget. Utgiftene dekkes over borettslagets driftsbudsjett.

**46. Hva skjer dersom noen er uheldige og skader seg under utførelse av dugnadsarbeide?**

De borettslag som er tilknyttet SBBL er dekket av forsikring mot skader påført i forbindelse med organisert dugnadsarbeid.

**47. Jeg har planer om å starte frisørsalong i min leilighet. Er det ok?**

Du må søke styret om tillatelse idet det er borettslaget som står som eier av bygning så vel som de fellesanlegg som inngår i borettslagets eiendom. Næringsvirksomhet vil trolig representere økt belastning på både boligen og fellesanleggene (parkering) og bryte med reguleringsbestemmelsene for området.

**48. Må jeg møte opp på generalforsamlingen i borettslaget?**

Alle andelseiere bør møte opp på generalforsamlingen. De bør på forhånd ha lest igjennom innkalling og eventuelle sakspapirer. Beslutninger tas på generalforsamlingen og du har der en enestående mulighet til å påvirke utviklingen av ditt eget bomiljø.

**49. Har styremedlemmene og andre som engasjeres av borettslaget taushetsplikt?**

Ja, leder og styremedlemmer i borettslaget har taushetsplikt når det gjelder personlige forhold som de får kjennskap til gjennom sine verv. Det samme gjelder for ansatte i boligbyggelaget som engasjeres i arbeid for borettslaget i forbindelse med forretningsførsel og forvaltning.

**50. Hvem svarer på hva i boligbyggelaget?**

Det finnes intet orakel i boligbyggelaget. Det finnes imidlertid meget kompetente fagfolk innen de forskjellige fagområder. Vi tenker her på jus, byggeteknikk, økonomi, markedsføring og salg, forvaltning og foretningsførsel, etc. Ta gjerne kontakt via sentralbordet vårt - 51849500 eller via internett [medlem@sbbl.rl.no](mailto:medlem@sbbl.rl.no) Still spørsmål så skal vi etter beste evne svare deg.

Stavanger, juni 2010