

# VEDTEKTER

## FOR

### A/L BJØRNHAUGEN BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamling 28.01.1988, med endringer av 25.10.1990, 04.05.1994, 11.05.1995, 10.11.1998, 04.05.2000 og 12.05.2005.

Revidert i henhold til ny lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39  
vedtatt på generalforsamling 11.05.2006.

Endret på ordinær generalforsamling 10.05.12.  
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.13.

#### § 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Bjørnhaugen Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Bjørnhaugen Borettslag er tilknyttet Bærum Boligspareklubb for eldre og bundet av den målsetting som er tilsiktet ved Boligspareklubbens vedtekter. Endringer i Borettslagets vedtekter som berører disse forhold, er ikke gyldig uten samtykke av Boligspareklubben. Borettslaget må også legge til grunn for sin virksomhet, de siktemål og betingelser som har vært av betydning for tildeling av tomt og avtale om finansiering.

#### § 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på 100 hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

#### § 3. Andelseiere

Bare enkeltpersoner som har fylt 55 år, og er medlem av Bærum Boligspareklubb for Eldre, kan være andelseiere i borettslaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Ved andelseiers død kan gjenlevende ektefelle, eller personer som i de siste to år naturlig har utgjort en husstand, overta andelen, hvis de ellers fyller kravene for medlemskap i Bærum Boligspareklubb for Eldre.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5.

#### **§ 4. Boretten**

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelige hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

#### **§ 5. Utleie/overlating av bruken**

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er 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. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfeileskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

#### **§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med kammer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, varmtvannsbereeder, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

## **§ 7. Borettslagets plikter**

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligens ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

## **§ 8. Garasje**

Borettslaget har eget garasjelag som disponerer 10 biloppstillingsplasser. Garasjen følger leiligheten ved salg, men kan også selges internt i borettslaget.

## **§ 9. Forandringer av bygning eller bolig**

Andelseiere må ikke uten godkjenning fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

Det tillates innbygging av eksisterende inngangsparti i to-romsleiligheter. Det forutsettes at dette blir gjort på samme måte som allerede er utført i Bjørnemyrsveien 51 A. Hver innbyggingssak må søkes om til styret.

Videre må vanlig prosedyre følges; Søknad til Bærum kommune, samt nabovarsel.

## **§ 10. Overføring av andel**

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knyttet det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

Boligen tildeles av boligspareklubbens styre etter medlemsansiennitet. Ved fraflytting eller død - eventuelt ved gjenlevende ektefelles død - skal boligen overtas av boligspareklubbens medlemmer etter innstilling fra boligspareklubbens styret. Overdragelsesprisen må ikke overstige verditakst. Takstmann må være utpekt av styret i Bærum Boligspareklubb for Eldre i samråd med styret i borettslaget. Ved fastsettelse av verditakst (maksimalpris) for å sikre en moderat prisutvikling, skal det tas hensyn til: Normale byggekostnader (utregnet for hvert bygg eller nybygg). Fradrag for gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet el.l. Tillegg for normale tomtekostnader. Tillegg for disponibelmidler og fradrag for andel fellesgjeld.

### § 11. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

### § 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende kriterier:

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet i Bærum Boligspareklubb for Eldre hvilken andelseier som skal få overta andelen. Står flere andelseier med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseiere. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det. Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andelen i henhold til nærværende bestemmelse. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen av styret overdras til et medlem utpekt etter ansiennitet i Bærum Boligspareklubb for Eldre. I siste instans kan andelen omsettes på det frie boligmarked i samsvar med "Lov om borettslag" og under forutsetning av innmelding i Boligspareklubben for eldre.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter

separasjon eller skilsmisse, når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3, eller ved overføring av andel til kreditor som midlertidig andelseier jf. burettslagsloven § 4-2, første punktum.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberettigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

### § 13. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. burettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

### § 14. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

Styret kan ansette forretningsfører.

### **§ 15. Styrets vedtak**

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

- 1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 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 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

### **§ 16. Firmategning**

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

### **§ 17. Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andelseierne ønsker tatt opp. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

### **§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 14.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Budsjett.
8. Varamedlemmene er også valgkomite.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

### **§ 19. Møteledelse og avstemning**

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **§ 20. Fellesutgifter/-inntekter**

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

### **§ 21. Forsikring**

Styret plikter å holde lagets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

### **§ 22. Revisor**

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

### **§ 23. Pant**

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (fólketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

### **§ 24. Verneting**

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

### **§ 25. Endringer i vedtektene**

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

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra Bærum Boligspareklubb for Eldre.

### **§ 26. Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, så langt disse har trådt i kraft.

# **BJØRNHAUGEN BORETTSLAG A/L**

## **HUSORDENSREGLER**

Husordensreglene er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Det er i beboernes interesse at vanlige regler for god oppførsel og godt stell av leiligheten og tiliggende uteområder, blir fulgt. Husordensreglene er ment å være til hjelp og støtte for dette. De fleste av andelseierne har valgt å bosette seg her nettopp for å slippe de mange tunge tak ved å ha eget hus.

Snømåking av kjørevei og parkeringsområde, og utvendig vedlikehold av bygningene blir utført av innleid hjelp. Innvendig vedlikehold utføres av beboerne selv. Jf. vedtektenes § 6.

Ingen leilighet må brukes slik at andre leieboere blir sjenerte. God bokultur tilsier at banking og boring og annen støyende maskinbruk ikke finner sted tidlig på morgenen eller sent på kvelden eller på søn- og helligdager.

Det bør tas hensyn til naboer ved utendørs lufting av sengetøy, tøytørk, banking av tepper o.l.

Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

Postkasser skal merkes med beboernes navn og nummer.

Søppel som legges i søppelkassene bør være innpakket.

Mating av fugler må ikke skje på marken av hensyn til blant annet rotteplage.

- Det er tillatt å ha små hunder og katter i borettslaget
- Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere
- Hankatter må kastreres
- Hunder skal føres i bånd
- Ved lufting skal de føres til et dertil egnet sted, og ekskrementene skal fjernes
- Hunder som bjeffer og gneidrer må ikke være alene i leiligheten
- Ved gjentatte brudd på ovennevnte regler kan styret kreve husdyret fjernet

Ved fravær over lengre tid enn 14 dager skal styret underrettes, og det skal oppgis navn på familiemedlem som kan kontaktes. Hovedkran må stenges ved fravær lengre enn 3 dager. Hvis dette ikke er gjort, dekker forsikringen ikke skader, disse må da dekkes av andelhaver.

Forsikrings-skade i leiligheten skal meddeles styret. Der hvor alarm monteres, skal denne være tilsluttet alarmsentral.

Plassering av bil ved stikkveiene foran inngangene til leilighetene, er bare tillatt for av- og påstigning eller for av- og pålessing. Parkering skal skje på parkeringsplassen.

Garasjeportene bør være lukket av hensyn til beboerne med fasade mot garasjene.

Saker som beboerne ønsker at styret skal ta opp, bør presenteres skriftlig.

Husordensreglene endres ved simpelt flertall på generalforsamlingen.

# **BJØRNHAUGEN BORETTSLAG'S GARASJELAG**

## **V e d t e k t e r**

Vedtatt på møte med garasje-eierne 16. mars 1989.

På Bjørnhaugen Borettslag's område langs Bærumsveien, er det i borettslagets regi bygget en garasjerekke på 10 garasjer til de av borettslagets medlemmer som ved innflyttingen ønsket garasje.

De oppførte garasjer er finansiert av de enkelte borettslagsmedlemmer som har fått tildelt sin spesielle garasje. Disse benevnes i det følgende som garasje-eiere. Bare medlemmer av boretts-laget kan eie garasje.

Garasjene administreres av et garasjelag som omfatter alle garasje-eierne. Garasjelaget ledes av et styre på tre medlemmer, hvorav to velges av garasje-eierne og det tredje oppnevnes av styret i borettslaget.

Garasjelagets to styremedlemmer velges på årsmøte av garasje-eierne. Dette holdes en gang i året innen utgangen av mai. Det samlede styret velger formann. Denne innkaller årsmøtet. Styret kan pålegge garasje-eierne en avgift til samlet vedlikehold av garasjene. Det avgis årlige regnskap til årsmøtet for de midler som innkommer og brukes.

Garasjelagets vedtekter skal godkjennes av borettslagets styre. De kan endres med 2/3 flertall på garasjelagets årsmøte.

Garasjene kan bare overdras til eller utleies til andre medlemmer av borettslaget. Oppnås ikke enighet om overdragelsesprisen, fastsettes denne ved takst.

Ved salg av leilighet, hvor selgeren også eier garasje, skal denne samtidig overdras til den nye eier av leiligheten dersom den ikke på forhånd er overdratt til annet borettslags medlem.

Oppføring av nye garasjer til borettslagets medlemmer skjer i garasjelagets regi etter godkjenning av borettslagets styre. Salg eller utleie av garasjer meldes til garasjelagets styre.