

Vedtekter

For Solliskogen Borettslag org nr 948 588 846.

Tilknyttet
Vansjø Boligbyggelag
Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.5.1977, sist endret
18.april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1.1 Formål

A/L Solliskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vansjø Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Andre enn ektefeller eller personer som i minst 2 år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andelen, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret utpeker.

(4) Uansett kan staten, Moss Kommune eller fylkeskommunen 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.

(5) 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 pkt 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 vedtektenes.

(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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget 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.

(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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(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 kunngjøres i: en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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.

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:
(2-1) 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.

(2-2) Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

(2-3) Andelseieren er en juridisk person.

(2-4) Andelseieren som skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

(2-5) Er et medlem av brukerhusstanden 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.

(2-6) Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Har ikke laget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad har ankommet laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og alle innvendige flater.

Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier skal påse at stoppekran for utevann stenges og tømmes for vann på høsten før frost, ved skade/ brudd skal rør/ kran ute/ inne skiftes av andelseier.

Alle brudd på rør i boligen/ leiligheten grunnet frost er andelseiers ansvar.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen samt lås deler i ytterdøren.

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

(4) Andelseier skal påse at takrenner holdes rene for løv, barnåler og lignende for å unngå at nedløps rør tettes.

(5) Dersom drenering ved nedløps rør tettes skal andelseier grave opp og fjerne mindre rusk og rask slik at dreneringen igjen fungerer som den skal.

(6) Andelseiere i skal holde renner, sluk og nedløp på terrasser fri for rusk og rask slik at disse ikke tettes.

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(10) Den enkelte andelseieren står ansvarlig for skader som han/ hun eller hans/ hennes husstand, gjester eller fremleietaker måtte påføre boligen/ leiligheten eller borettslagets eiendeler for øvrig.
Skader skal meldes skriftlig til styret innen 2 – to dager etter at skaden har oppstått.

(11) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(12) Andelseier skal utføre nødvendige utvendige malingsarbeider på andelen.
(12-1) Malingen skal utføres etter de retningslinjer som gis av styret.
(12-2) Borettslaget stiller maling, stiger og nødvendige koster til disposisjon.
(12-3) Andelseier er forsikret ved bruk av stige under malingsarbeidene i laget.
(12-4) Ordinær frist for utførelse av maling er 3 mnd dersom ikke annet er varslet.
(12-5) Styret kan gi utsettelse fra denne tidsfristen ved saklig grunnlag som f.eks.: dårlig vær, sykdom, ferie eller arbeid i utlandet, men da skal styret varsles senest 1 uke før fristens utløp.

(13) Ved å unnlate å utføre sin plikt gis det en advarsel med en ny frist på 14 dager og man mottar samtidig et varsel at jobben deretter kan settes bort til et eksternt firma for andelseiers regning.

(13-1) Beløpet belastes over husleien, flytter andelseier før beløpet er innbetalt forfaller summen i sin helhet.

(13-2) Styret innhenter et eksternt firma for jobben.

(14) Andelseier skal sørge for at det utføres nødvendig rengjøring ved behov av ytterdør og kledning.

Dersom skader oppstår på grunn av tydelig mislighold eller hærverk vil andelseier være erstatningspliktig ovenfor laget for de skader som skulle oppstå.

(15) Andelseier er ansvarlig for utskifting av glass i dør og vinduer ved sprekke dannelse eller at glasset skulle bli knust ved et uhell.

Utskifting av punktert vindu, dekkes av borettslaget.

(16) Busker, trær eller blomster skal ikke plantes slik at de kan forvolde skade på bygningsmasse.

Busker, hekker, gjerder og andre tiltak oppsatt av andelseier ut mot det interne veinettet, skal være minst 60cm fra asfalt kant.

Skader på kjøretøy eller annet som er forårsaket av manglende beskjæring skal dekkes av den enkelte andelseier.

(16-1) Dersom det gis pålegg fra styret eller kommunen skal andelseier sørge for at overnevnte tiltak flyttes eller fjernes for andelseiers regning.

(16-2) Dersom andelseier ikke utfører gitte pålegg innen den gitte fristen på minimum 14 dager kan utførelsen av dette arbeidet settes bort for andelseiers regning.

(17) Vedlikehold av levegg, tak over inngangsdør samt eventuelle gjerder skal den enkelte andelseier utføre slik at de til enhver tid tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet.

(18) Dersom vedlikeholdet ikke blir utført etter denne vedlikeholdsplikten, eller er mangelfull kan borettslaget etter et skriftlig varsel med minimum 14 dager frist fjerne eller utbedre nevnte tiltak for andelseiers regning.

(19) Skader som skulle oppstå inne i en leilighet på grunn av manglende vedlikehold eller feil utført arbeid av en andelseier som dekkes av borettslagets forsikring så skal andelseier betale egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Brannvern i borettslaget

(1) Styret vil innenfor gitte tider i forskriftene kalle inn til kontroll/ service av pulverapparatene. Kontrollen er lovpålagt og skal utføres innen de frister fastsatt av det offentlige. Ved å møte opp til den innkalte kontroll/ service så vil utførelsen av denne være gratis for den enkelte andelseier. Tidsrommet når kontrollen vil finne sted skal varsles på forhånd med minst 14 dager. Dersom andelseier ikke møter opp til den innkalte kontroll/ service er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å få denne kontrollen utført. Alle kostnader rundt denne ekstra kontrollen/ servicen må da andelseier selv dekke. Dokumentasjon for utført kontroll skal fremlegges styret for registrering innen 3 mnd etter innkalt kontroll. Dersom en andelseier unnlater og møte eller selv å utføre denne lovpålagte kontroll/ service på apparatet innen gitte frister i vedtektene vil borettslaget gå til innkjøp av et nytt apparat. Omkostninger rundt kjøp og levering av et nytt apparat vil bli fakturert den enkelte andelseier over husleien.

(2) Borettslaget er ansvarlig for 1 stk røykvarsler i hver leilighet og vil således utlevere et nytt batteri til denne 1 gang pr år som andelseier skal skifte. Hvis nødvendig med batteribytte ut over dette skal andelseier straks ta kontakt med styret for utlevering av et ekstra batteri. Borettslaget vil skifte gjeldende røykvarsler etter gitte tider i henhold til gjeldende sikkerhets forskrifter.

(3) Andelseiers plikt er å utføre en kontroll av røykvarsler minst 2 ganger pr år, denne kontrollen skal utføres på en måte slik at man utløser røykvarsleren: Trykk og hold knappen til alarmen utløses eller man kan slukke et stearinlys, for deretter blåse røyken mot røykvarsleren så den utløses. Denne kontrollen bør gjøres i felleskap med naboene i rekkehuset.

(4) Dersom andelseier har brannslange har andelseier en plikt i å teste denne i henhold til gjeldende brannforskrifter som er følgende:

(4-1) Slangen skal alltid være tilkoblet kran.

(4-2) Slangen skal testes minst 1 gang per år.

(4-3) Testen gjøres på følgende måte:

Slangen dras helt ut, sjekk at ventilen/ dysen er stengt så setter man på vannet, sjekk at slangen ikke lekker.

Prøv deretter å åpne og lukke ventilen/ dysen så man ser at alt fungerer.

Feil eller mangler på slangen skal rapporteres til styret snarest.

(5) Brannstiger skal henge låst på merkede stativer.

Det er ikke tillatt å bruke disse til maling eller annet privat arbeid.

(6) Andelseier skal selv kartlegge sin egen rømningsvei/ er og utføre en rømning minst 1 gang pr år, tenk sikkerhet ved rømning.

Andelseier skal sørge for at alle i husstanden er informert om rømningsveier og eventuell møteplass ved rømning.

(7) I blokkene er det forbudt å hensette sykler, sparkstøttinger, kjelker, ski, fottøy etc. i trappeoppgangene.

Barnevogner kan plasseres under trappen i første etasje, resten av gangen skal være fri for hinder slik at brann og ambulansepersonell kan komme uhindret frem.
Gjenstander som står ulovlig plassert blir fjernet/ kastet uten forvarsel.

(8) All bruk av grill med åpen flamme er forbudt på terrasser/ verandaer i blokkene.
Kun tillatt er bruk av elektrisk/gass grill med lokk over.
For øvrig bør den enkelte andelseieren vise hensyn til de øvrige beboere ved bruk av elektrisk/ gass grill.

(9) Det skal til en hver tid henge nødvendig informasjon angående rømning eller varsling ved brann i alle blokkopp ganger.

5-4 Parkering

(1) Alle motorkjøretøyer skal parkeres enten på tildelt plass i garasjelegget eller på en av lagets to parkeringsplasser.

(2) Alle kjøretøy tilhørende andelseiere skal ha gyldig oblat påklistret kjøretøyet som skal monteres nederst til venstre på innsiden av frontruten.
Blå oblat for garasjeplass og rød for parkering ute.
Kjøretøy som har blå oblat kan stå parkert ute i en kortere tid på dagen dog ikke over 3 timer og kun dersom det ikke er til hinder for andre men ikke mellom kl 1600 og 0700.

(3) Gjester må ha et godkjent og utfylt gjestebevis i frontvinduet.
Ekstra gjestebevis fås av styret.
Kopiering av gjestebeviset er forbudt.

(4) Borettslagets parkeringsplasser er privat eiendom reservert for parkering av kjøretøyer tilhørende andelseieren i A/L Solliskogen borettslag eller deres gjester.
Parkering utenom oppmerket område kan medføre kontrollavgift eller borttauing uten nærmere varsel.

(5) Bruk av parkeringsplassene til andre kjøretøy enn personbiler, varebiler eller motorsykler er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Dette gjelder også tilhengere, båter, campingvogn, bobil og lignende.

(6) Det er forbudt å låne/ leie ut tildelt garasjeplass til andre andelseiere utenom egen husstand da garasjeplassen er lagets eiendom.

(7) Parkering/ hensetting av uregistrerte kjøretøy på lagets parkeringsplasser og i garasjelegget er ikke tillatt og vil medføre øyeblikkelig borttauing for eiers regning og risiko.
Det kan søkes om unntak, dog maks 14 - fjorten dager.

(8) Enhver som er tildelt plass i garasjelegget plikter å holde den tildelte garasjeplassen ryddig.

(9) Av branntekniske hensyn er det ikke tillatt å oppbevare eller lagre lett antenkelige væsker som bensin, olje og lignende, lett antenkelige gjenstander/ materialer eller motorer, motordeler el i garasjelegget.
Dog kan det lagres ett sett (4 stk) vinterdekk eller sommerdekk.
I perioden oktober - mai kan man også lagre sykler, motorsykkel eller moped på tildelt garasjeplass dersom plassen tillater det.

(10) Vedlikehold/ reparasjon av kjøretøyer inne i garasjelegget er ikke tillatt.

(11) Ved mislighold av bestemmelsene kan tillatelse for parkering i garasjelegget inndras.

(12) Borettslagets område er planlagt som et bilfritt område.
Veiene innenfor bo området er derfor anlagt som smale, kjørbare gangveier og ikke beregnet for motorisert trafikk.
Parkering og kjøring med motorkjøretøyer i/på borettslagets interne veinett er derfor generelt forbudt.
Som motorkjøretøyer regnes i denne forbindelse alle typer kjøretøy unntatt motorsykler og mopeder.
Ved rekkehusene skal eventuelle motorsykler og mopeder parkeres inne på den enkeltes sær bruksområde.
For beboere i blokkene skal kun anvist plass benyttes.

Besøkende på motorsykkkel eller moped skal parkere slik at de ikke hindrer andre kjøretøy i å komme frem.

(13) Dersom andelseierne ikke følger borettslagets vedtekter for parkering i/på veinettet kan styret innhente hjelp fra et eksternt selskap for og ivareta borettslagets regler.

(14) Kjøreforbudet gjelder ikke utrykningskjøretøyer, kommunale kjøretøy i tjeneste, flyttebiler, møbeltransport, nødvendig drosjetransport, utlevering av aviser, post med kjøretøy eller firmabiler som er på jobb for borettslaget

(15) Parkeringsforbudet gjelder heller ikke nødvendig på- og avlesning, maks 30 min, dog skal ikke slik kjøring finne sted mellom kl23.00 – 06.00.
Fordi veiene i bo området er så smale, jfr. § 5-4 (12), fører parkering i bo området fort til blokkering av veiene.
Dette kan hindre utrykningskjøretøyer og brøytekjøretøyer i å komme frem.
NB! All parkering på grønt arealet vil kunne medføre bort tauing uten nærmere varsel!

(16) All motorisert trafikk innen bo området skal skje med lav hastighet (Max 20) og med stor aktsomhet, motoriserte kjøretøy har vikeplikt!

(17) Alle oppsatte trafikkskilter og anvisninger skal følges.

(18) Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing uten varsel for eiers/førers regning og risiko.
Parkeringsbestemmelsene håndheves i henhold til privatrettslige regler.

(19) All parkering på parkeringsplasser / garasjeanlegg skjer på eget ansvar.
Skulle det oppstå skader mellom kjøretøy tilhørende andelseiere eller andre er en privat sak mellom disse og ikke borettslaget.

(20) Styret kan varsle med 3 dagers varsel om fjerning av kjøretøy fra parkeringsplass grunnet nødvendig brøyting.
Er ikke kjøretøyet fjernet innen gitt frist vil dette bli fjernet for eiers regning og risiko.

5-5 Kabel-Tv

(1) Feil ved antenneanlegget skal meldes til Telenord service tlf.

(2) Kostnader for Kabel TV skal belastes den enkelte andelseier og ikke via fordelingsnøkkelen i felleskostnadene.

(3) Før det reklameres på antenneanlegget må andelseier/ leieboer forsikre seg om at radio- og/ eller TV-mottaker er i orden og at feilen derfor må skyldes andre forhold.

(4) For tilkopling av radio- og TV- apparater til antennekontrakt skal det bare benyttes originale tilkoplingskabler.

(5) Omkostninger som skyldes unødige eller uberettigede klager på fellesanlegget skal betales av andelseier/ leieboeren.

(6) Oppsetting av private radio/ eller TV-antenn er forbudt uten skriftlig tillatelse fra styret.

(7) Dersom godkjenning fra styret foreligger skal antennen monteres i henhold til fastsatte vilkår i § 15-8.

5-6 Ro og orden

(1) Om natten – regnet mellom klokken 2300 og klokken 0600 - skal det være mest mulig ro i boligene og innen området.
Stereoanlegg og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet.

(2) Ved feiring av f. eks: bursdager og selskaper som antas vil gå ut over denne tiden skal naboer varsles i god tid (minst 1 uke)

(3) Nabovarsel er ingen fribillett til støy/ fest, naboer skal fremdeles respekteres ved tilsnakk!
Nabovarsel skal være skriftlig.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) 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 vedtekter/ 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.

(2) Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve pålegg om salg av andelen.

6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) 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 da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-5 vara medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for ett år.

(3) Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen.

(5) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(6) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (2) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller gjennom vedtektene er lagt til andre organer.
- (3) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
- (4) Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (5) Styret skal føre protokoll over alle sakene som kommer til behandling.
- (6) Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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, gjør møtelederens stemme utslaget. 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:
- (2-1) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - (2-2) Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - (2-3) Salg eller kjøp av fast eiendom,
 - (2-4) Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - (2-5) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - (2-6) Andre tiltak 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 felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

- (1) 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. Det skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Det skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(4) 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.

(5) Saker som en andelseier fremmer til behandling på en ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette etter vedtektenes punkt 9-3 (1). Saker andelseieren ønsker til behandling av generalforsamlingen skal fremmes innen gitte tidsrom fra styret.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Godtgjøring til styret indeksreguleres etter vedtak i generalforsamlingen 31.5.2011
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) 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 framtrædende 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

(1) 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 personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

(1) 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 boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 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

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

12-1 Endringer

(1) Bygningstekniske forandringer i eller av boligen/ leiligheten skal ikke gjøres uten at skriftlig søknad er behandlet og besvart av styret.

Alle søknader til styret skal skrives på godkjent søknadsskjema.

Søknader uten dette skjema forkastes uten nærmere varsel.

(2) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke.

Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig.

(3) Innvendige endringer som er godkjent og innbefatter en endring på den bærende konstruksjonen skal dokumenteres skriftlig av en fagmann og all relevant original dokumentasjon skal overleveres til styret da dette er borettslagets eiendom.

Original dokumenter når det gjelder godkjenning fra de kommunale myndigheter skal også overleveres styret da dette er borettslagets eiendom.

Andelseier kan få kopi hvis dette ønskes.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.

Se oversikt over godkjente tiltak under § 15.

(5) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.

12-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(2) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(3) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført.

Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret.

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(4) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(5) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(6) Arbeidene betales av andelseieren.

(7) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(8) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(9) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(10) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygninger er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår se under § 15.

12-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko.

Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

12-4 Eventuelle sær reguleringer:

(1) I tilfeller hvor generalforsamlingen har gitt en generell tillatelse og hvor generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne innenfor visse rammer.

(2) I mindre tiltak som gjelder mange kan man henvise til § 15-1.

13. UTEAREAL

13-1 Fellesareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

13-2 Midlertidig enerett

(1) Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal, gjelder for det området som er avmerket på original kartet over området.

13-3 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. § 12.

(4) Regler for beplanting m.v. er fastsatt i borettslagets husordensregler.

13-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

14. SÆRSKILTE REGLER

14-1 Overvåking

(1) Kameraovervåking i garasjelegget.

(2) Dataene skal ikke lagres lenger enn det som eventuelt oppgis som lovlig i gjeldende lovtekst.

(3) Det forutsetter også at alle nødvendige tillatelser innhentes fra Datatilsynet.

15. GODKJENTE TILTAK

15-1 Godkjente tiltak uten søknad til styret

(1) Generalforsamling har gitt sitt samtykke til at en andelseier kan utføre følgende tiltak uten søknad til styret.

(2) Det forutsettes at arbeidet utføres forskriftsmessig etter gjeldende forskrifter.

Godkjente tiltak

(1-1) Montere ekstra strømkontakt ute.

(1-2) Bytte ut eller montere flere utelamper på vegg eller frittstående.

(1-3) Montere ny eller bytte ute kran.

(1-4) Montere en ekstra lufteventil på soverom eller stue.

Toppen av ventilen skal ligge på samme høyde som toppen av vinduet.

(1-5) Utvendige persiener på rekkehusene.

(1-6) Markise på rekkehus.

(1-7) Markise på verandaen i blokkene.

15-2 Godkjente tiltak med søknad til styret

(1) Generalforsamling har gitt sitt samtykke til at borettslagets styre kan godkjenne følgende tiltak med de vilkår som er fastsatt i vedtektene.

(2) Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

(3) Brudd på vilkårene er å anses som et brudd på lagets vedtekter og er således et mislighold hvor midlertidig innvilget tillatelse kan bli trukket tilbake.

(4) Saker med fastsatte vilkår av generalforsamlingen kan det også søkes elektronisk på hjemmesiden.

15-3 Varmepumpe

Vilkår

(1) Varmepumpe skal være av typen INVERTER, og være tilpasset norsk klima.

(2) Varmepumpen skal være merket med CE.

(3) Maks støygrense på varmpumpen er 66 dBA.

(4) Skal monteres etter gjeldende forskrifter.

(5) Godkjenning skal innhentes før varmpumpen monteres.

(6) Før montering utføres skal styret kontaktes for å anvisse plassering eller godkjenning av andelseiers ønske om plassering.

15-4 Le vegg/ hekk.

Vilkår

- (1) Høyde på le vegger, hekker og lignende skal ikke overskride 2 meter på laveste side.
- (2) Den som planter hekk eller monterer le veggen har vedlikeholdsansvaret om ikke annet er fastsatt mellom de respektive andelseierne.
- (3) Dersom Le vegg må monteres fast mot yttervegg skal dette gjøres forskriftsmessig slik at monteringen ikke åpner for skader på bygningsmassen.
- (4) Dersom det ikke kan fastsettes hvem som utførte tiltaket skal ansvaret fordeles på begge andelseiere.

15-5 Terrasse/ platting.

- (1) Søknad om ny terrasse/ platting kan ikke gjøres elektronisk, det skal fremlegges en skriftlig søknad til styret og med vedlagt målsatt plan tegning.
- (2) Det kan ikke søkes elektronisk dersom størrelsen går ut over bredden eller lengden av eksisterende gammel terrasse/ platting.

Vilkår

- (1) Terrasse/ platting skal monteres slik at de ikke dekker kledning på leiligheten, kledning skal være tilgjengelig for nødvendig vedlikehold.
- (2) Andelseier skal sørge for tilgang dersom borettslaget må utføre nødvendig grave arbeid eller lignende rundt leiligheten.
- (3) På oppsatt terrasse/ platting skal andelseier sørge for at nødvendig vedlikehold blir rutinemessig utført.
- (4) Selv om terrasse/ platting er feilmonterte av tidligere eier så er det alltid den nåværende andelseiers ansvar å sørge for fri adkomst til kledning.
- (5) Alle kostnader rundt nødvendig fjerning og gjenoppsetting av terrasse/ platting ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal dekkes av andelseier i sin helhet.
- (6) Dersom høyden fra gulvet til bakkenivået overskrider 50cm er den også regulert av kommunale bestemmelser for høyde på rekkverk. Andelseier skal innhente eventuelle nødvendige tillatelser/ retningslinjer fra det offentlige og følge disse.

15-6 Tilbygg/ boder.

Vilkår

- (1) Før oppsetting av tilbygg/ bod lik eksisterende tilbygg/ bod i borettslaget skal det søkes om en fullmakt.
- (2) Det skal foreligge en godkjent teknisk tegning som vedlegg til søknadsskjema før saken fremlegges styret for behandling.
- (3) På oppsatt tilbygg/ bod skal andelseier utføre nødvendig vedlikehold ved behov eller det gis pålegg fra styret.

15-7 Trampoline

Vilkår

- (1) Trampolinen skal monteres i henhold til bruksanvisningen.
- (2) Sjekk og test trampolinen etter montering. Sørg for at stropper, fester og kantpute er forsvarlig montert.

- (3) Ha god plass over og rundt trampolinen og sørg for å plassere den på et plant underlag, helst med noe støtdempende effekt.
- (4) Fest trampolinen til underlaget hvis det er fare for at vinden kan ta tak i den.
- (5) Skader som skulle oppstå på grunn av feil ved montering eller mangelfull festing til bakken av trampolinen er andelseiers ansvar.
- (6) Voksne bør vurdere ferdighet og følge med når barn hopper.
- (7) Andelseier bør lage klare regler for antall barn samtidig på trampolinen. Det ideelle er kun én.
Vær oppmerksom på at faren for skader øker med økende antall personer på trampolinen samtidig og særlig ved ulik vekt mellom deltagerne.
- (8) For å forhindre at barn bruker trampolinen når voksne ikke er tilstede, bør den dekkes til med en presenning når den ikke er i bruk.
- (9) Andelseier er ansvarlig for ettersyn og vedlikehold av trampolinen. Sjekk fjærer, kantpute etc. har noe røket eller blitt ødelagt skal dette utbedres før den tas i bruk igjen.
- (10) Unngå å hoppe på trampolinen når den er våt.
- (11) Vær oppmerksom på at salto på trampoline, kan medføre en stor risiko for alvorlige nakkeskader.
- (12) Det er påbudt med sikkerhetsnett.
- (13) Da det lett forekommer en del støy i forbindelse med bruk av trampolinen må man passe på at den ikke er til sjenanse for andre beboere, spesielt ved helligdager, dager som naboer har uteselskaper eller etter kl 20 på kvelden.

15-8 Parabol

Vilkår

- (1) Det er kun tillatt å montere parabol der en andelseier innehar beboer/ er som ikke har etnisk norsk bakgrunn og ingen kanaler fra hjemlandet kan nås fra borettslagets kabelnett eller via Internet.
- (2) Styret skal etter forvarsel gis adgang til andelen for å kontrollere at kanalkriteriet er oppfylt.
- (3) I blokkleiligheter skal parabolen monteres på egen frittstående løs fot inne på terrassen dvs. på innsiden av blomsterkasse eller rekkverk.
- (4) For rekkehus skal parabolen monteres på egen frittstående stolpe. Det er ikke tillatt å feste stolpen eller parabolen til bygningsmassen.
- (5) Parabolen skal monteres så nær gulv/ bakke som mulig. Høyde fra gulv/ bakke til høyeste punkt på parabolen kan være maks 2 meter. Dette gjelder både blokk og rekkehus.
- (6) Hvis mulig skal parabolen males i husets farger.
- (7) Alle kabelgjennomføringer skal gjøres forskriftsmessig slik at det ikke oppstår skade på vegg.
- (8) Ved demontering av parabolen skal kabelgjennomføringer i yttervegg tettes etter forskriftene slik at fukt eller skadedyr ikke kan komme inn i veggen.
- (9) Mangelfull eller feilaktig utføring av gjennomføringer i vegg som forårsaker materiell skade på bygningsmassen er andelseiers soleklare ansvar.
- (10) Hvis parabolen er montert slik at den forhindrer adgang ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen skal andelseier sørge for å demontere parabolen etter gitt varsel.
- (11) Skader som håndverker påfører utstyret fordi andelseier ikke har demontert/ fjernet utstyr etter gitt varsel tilfaller andelseier.

(12) Kostnader rundt demontering og gjenoppsetting skal belastes andelseier.

(13) Avgitt feilaktiv informasjon angående kanal behov vil være et mislighold på borettslagets vedtekter.

(14) Dersom 1 kanal fra aktuelt land blir tilgjengelig via kabelnett eller Internet bortfaller tillatelsen til å montere parabol med den konsekvens at parabolen skal fjernes.

(15) Ved brudd på overnevnte vilkår kan borettslaget etter gitt varsel med gitt tidsfrist demontere og fjerne parabolen.
Skader som skulle oppstå på utstyret under denne demonteringen tilfaller andelseier.

15-9 Dyrehold

Vilkår

(1) Selv om det er vedtatt et generelt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(2) Kattehold, det er kun tillatt å holde innekatt.

(3) Søker skal sørge for at de nærmeste naboer er informert om ønsket om dyrehold før det formelt søkes om dyrehold.

Dersom en eller flere naboer bestrider andelseiers ønske om dyrehold skal tilbakemeldinger fra disse fremlegges sammen med søknaden skriftlig til styret.

(4) Det er båndtvang hele året innenfor borettslagets område for husdyr.
Husdyr skal derfor alltid føres i bånd av en ansvarlig person som til enhver tid har full kontroll over dyret.

(5) Husdyr skal ikke luftes nær lekeplass, sandkasser og lignende, men skal tas med til egnet luftsted.

(6) Hage eller andre friområder i borettslaget skal ikke brukes som luftegård for at dyret skal gjøre sitt nødvendige ærend.

(7) Eier forplikter seg straks å fjerne ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende inne i bo området.

(8) Husdyr skal ikke forlates alene i leiligheten/ boligen dersom den bjeffer eller uler eller er til annen sjenanse for naboene.
Den skal ikke være uten tilsyn over lengre tid som for et eksempel en helg

(9) Husdyreier skal være innforstått med at det er han/ hun som er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere.

(10) Husdyreier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg med mer.

(11) Husdyreier skal gjøre seg kjent med gjeldende politivedtekter angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for det å holde dyr.

(12) Anskaffelse av husdyr som ikke er tillatt holdt i Norge er å anses som et mislighold av borettslagets vedtekter.

(13) Husdyreier skal godta de endringer i vilkårene for om dyrehold som borettslaget måtte finne nødvendig å vedta.

(14) Tillatelsen for å holde husdyr gjelder kun nevnte husdyr i søknaden og kan ikke videreføres ved anskaffelse av et nytt husdyr.

(15) Har husdyret blitt anmeldt til politimyndighetene vil en slik anmeldelse føre til en midlertidig tilbaketrekking av tillatelsen for dyrehold og husdyret skal således fjernes fra borettslagets område.

I perioden frem til saken er ferdig behandlet av myndighetene har andelseier forbud mot ethvert husdyrhold.

Dersom andelseier blir dømt i saken vil tilbaketrekking av tillatelsen for dyrehold opprettholdes og motsatt ved frikjenning.

(16) Dersom katten skal luftes, anbefales det lufting av katten i sele.

Erfaring viser at kattunger som vennes til bandet tidlig ikke gjør noe av å bli ført i sele. Det er ikke lov å la katten få gå fritt uten tilsyn ved lufting.

(17) Hun katt bør gis P-piller fra de er 6. mnd.

Han katt kan og bør kastreres så snart de er kjønnsmodne, noe man merker når katten begynner og "markere" d v s og "skvette" stramluktende urin.

(18) La katten øremerkes hos veterinær.

Alle øremerkede katter blir registrert hos Dyre Beskyttelsen.

På denne måten kan forvillede katter finne tilbake til eieren.

(19) Dersom man ikke kan ta katten med på ferie må man sørge for pass av katten eller levere den på dyrepensjonat.

Reis aldri fra katt uten å være trygg for at katten får skikkelig tilsyn.

(20) Glem ikke at katter ikke klarer seg hvis de er overlatt til seg selv.

Dersom man ikke kan ha katt lenger og ikke får den omplassert, er det bedre å få den avlivet hos veterinær enn å slippe den ut og overlate den til seg selv.

(21) Dersom husdyret luftes på balkong i blokk eller hage er andelseier ansvarlig for å sikre at husdyret ikke kommer seg ut og kan bli skadet eller til sjenanse for andre beboere.

15-10 Paviljong eller partytelt

Vilkår

(1) Paviljong / partytelt skal plasseres på fast underlag.

(2) Paviljong / partytelt skal monteres i henhold til bruksanvisningen.

(3) Paviljong / partytelt skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere og godkjenning fra tilstøtende naboer skal vedlegges søknaden.

(4) Paviljong / partytelt skal sikres mot vær og vind.

(5) Skader som skulle oppstå på grunn av feil eller mangelfull festing av paviljong / partytelt er andelseierens ansvar.