



REGLER OG RETNINGSLINJER FOR BEBOERE I BJARTKOLLEN BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamlingen 23.mai 2016, endret 23.5.2017

Velkommen til Bjartkollen Borettslag!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er dette dokumentet utarbeidet. Reglene og retningslinjene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Alminnelig ro

Det skal være alminnelig ro i boenhetene fra kl. 22:00 til kl. 07:00 på hverdager, fra kl. 22:00 til kl. 10:00 på lørdager/søndager, og det oppfordres til ro på helligdager. Det anmodes generelt om å vise hensyn ved støyende aktiviteter.

Dyrehold

Dyrehold tillates iht. borettslagsloven. På generelt grunnlag er det viktig at kjæledyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere og at reglene for dyrehold listet under følges.

Følgende regler gjelder for dyrehold i borettslaget:

- Hund skal alltid holdes i bånd og borettslagets område skal ikke benyttes som lufteområde.
- Eier er ansvarlig til å fjerne ekskrementer fra veier, plener o.l.
- Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk utover hva man kan forvente, eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer utover hva som er rimelig, skal eier iverksette tiltak for å imøtekomme klager.
- I en situasjon der øvrige beboere opplever dyret som truende eller at regelverket ikke overholdes, vil styret etter skriftlig advarsel kunne kreve at dyret fjernes fra borettslaget.

Avfallshåndtering

Borettslaget oppfordrer til kildesortering. Sjøppelcontainerne er kun beregnet for husholdningsavfall, og søppelposene skal knyttes igjen før de kastes. For å redusere antall skadedyr er det viktig at søppelcontainerne ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes skikkelig.

Containere for papir og papp skal kun benyttes til dette formålet, og alle oppfordres til å

flatklemme papp før den kastes.

Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte.

Den enkeltes plikt til alminnelig vedlikehold

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for alminnelig vedlikehold av sin boenhet. Eksempler på slike oppgaver er:

- Snø på balkonger skal fjernes ved store snømengder som kan skade bygningsmassen.
- Takrenner skal, der hvor arbeidet kan utføres iht. regler for HMS, jevnlig renses for løv og annet for å sikre funksjonalitet.
- Innvendig vedlikehold av vinduer (glass og ramme/karm) for å forlenge levetid og hindre vannskader.

Parkering

Biloppstillingsplassene tildeles etter følgende regelverk:

- a) Hver husstand kan kun disponere en biloppstillingsplass. Biloppstillingsplassen følger per i dag ikke andelen ved salg.
- b) Biloppstillingsplassen skal kun brukes til parkering av egen, registrert bil (ikke henger) som er i jevnlig bruk.
- c) Plass på ventelisten gjelder fra den dato man melder sin interesse for biloppstillingsplass til garasjekomiteen.
 - Alle andelseiere, også de med garasje, kan søke om biloppstillingsplass, men andelseiere uten garasje vil bli prioritert fremfor andelseiere som har garasje.
 - Beboere som ønsker å bytte biloppstillingsplass blir prioritert fremfor nye søkere.
- d) Dersom det finnes ledig(e) biloppstillingsplass(er) og det kun er interesse blant beboere som allerede har en biloppstillingsplass, vil de kunne få disponere en ekstra plass for en midlertidig periode. Så snart det kommer ny(e) person(er) på ventelisten som ikke allerede har en biloppstillingsplass, må de(n) som disponerer ekstra parkeringsplass(er) gi fra seg den ene med en mnd. oppsigelse.
- e) All tildeling skal gjøres av garasjekomiteen. Dette gjelder også evt. internt bytte av biloppstillingsplasser.
- f) Fremleie er ikke tillatt.

Boenheter som disponerer garasje kan leie ut denne til annen boenhet i borettslaget. Avtale om fremleie avtales direkte mellom partene uten involvering av borettslaget/styret.

Endring av bygningsmassen (utvendig/innvendig)

Utvendige forandringsarbeider i boenheten kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Tilbygg/påbygg eller bruksendring må godkjennes av generalforsamlingen som beskrevet i borettslagets vedtekter. Der innvendige arbeider kan få konsekvenser for boenhetens bærende konstruksjon (inkludert kjellergulv), må dette forhåndsgodkjennes av styret.

Skadedyr

Leieboerne må straks melde fra til styret hvis det er mistanke om skadedyr i eller rundt boenheten. Hvis det blir påvist skadedyr i en boenhet, plikter beboer å samarbeide med styret for så raskt som mulig å bekjempe skadedyrene.

Dugnadsarbeid

Borettslaget arrangerer dugnad på fellesområdene hver vår og høst. Alle boenheter oppfordres til å stille med minst 1 voksen da dugnadene er viktige for nødvendig vedlikehold av borettslagets fellesarealer, og bidrar til å redusere fellesutgiftene.

Fremleie

All fremleie må godkjennes av styret. Beboerne er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller øvrige beboerne påføres av fremleiere. Fremleieren må ikke flytte inn før skriftlig godkjenning foreligger.

Annet

- Vær oppmerksom på at mating av dyr/fugler, samt etterlatelse av matrester utendørs lett kan tiltrekke rotter og mus.
- Selv om borettslaget sørger for klipping av gress på fellesområdene, er det den enkeltes ansvar å klippe rundt egen beplantning eller konstruksjon (gjerder, skillevegger osv.) og langs egen grunnmur.
- Retningslinjer gjeldende særskilt for firemannsboligene:
 - Beboerne skal vaske trappene etter tur.
 - Det må være god fremkommelighet i trapperommene da dette er rømningsvei ved en eventuell brann.
 - Dørene inn til fellesarealer i kjeller skal alltid være låst.
 - Vaske- og tørkerom skal forlates ryddige.

Utemiljø

1. Generelt:

- a) Så fremt det er hensiktsmessig, praktisk gjennomførbart og ikke i strid med felles interesser i borettslaget, disponerer den enkelte andelseier et område i rekkehusets bredde og inntil 6 meter foran og bak huset. Andelseier disponerer dette område til ordinær hage/platting. Det understrekes at beplantningens ytterpunkt ikke skal gå utover de 6 meterne andelseier disponerer. Utebod eller andre konstruksjoner er søknadspliktig til styret. I henhold til HMS-regler utarbeidet av OBOS, skal det også søkes styret før man setter opp trampoline.
- b) Det er ikke lov å etablere trampoline på fellesskapets arealer. De beboere som ønsker det kan sette opp en trampoline på boligens disponible område slik det er definert under utemiljø del 1, avsnitt A. Beboer vil bære alt ansvar knyttet til montering, sikkerhetsløsninger, vedlikehold og bruk – også når den brukes av personer uten tillatelse.
- c) Det skal ikke bygges terrasse eller etableres gjerde/hekk/beplantning utover rekkehusets endevegg, med mindre det foreligger særskilte grunner i relasjon til utearealets størrelse eller beskaffenhet. I så tilfelle skal det søkes styret før man tar området i bruk. Gjerde/hekk/beplantning utover rekkehusets endevegg skal ikke hindre fri ferdsel til og på fellesområde.
- d) Den enkelte andelseier bekoster og er ansvarlig for vedlikehold av terrasser, skillevegger og beplantning på disponibelt område. Styret kan pålegge andelshaver å forestå nødvendig vedlikehold på området andelseier disponerer, hvis de mener det er behov for det.

- e) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og pleie av hekker og gjerder på fellesområdet, men den enkelte andelshavere oppfordres til å bistå med det løpende vedlikeholdet.
- f) Beplantning som kan skade trekverket skal ikke settes inntil fasadene, og vegetasjon rundt grunnmuren skal ikke være så høy/tett at det kan forårsake problemer med skadedyr.
- g) Borettslaget kan omdisponere den enkelte andels «private» areal dersom det blir behov for det. Det understrekes i denne anledning at hverken styret eller generalforsamling kan gi evigvarende disposisjonsrett til fellesareal, og at det alltid vil være anledning til å omdisponere dette til beste for fellesskapet.
- h) Alle konstruksjoner skal være i tråd med plan- og bygningsloven, og det skal søkes om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten der dette er påkrevet.
- i) Det skal søkes styret om alle endringer som faller utenfor dette regelverket. Ved endringer som er innenfor regelverket skal styret informeres. Som eksempel på sistnevnte nevnes utvidelse av platting, nyetablering/endring av skillevegg, beplantning av hekk der det ikke har vært etablert tidligere. Søknad/informasjon skal sendes styret før endringene iverksettes. I motsatt fall kan styret kreve tilbakestilling.
- j) Andelseiere som før 1. mai 2016 i god tro har anlagt hekk, platting eller andre installasjoner som går utover regler for utemiljø vedtatt på Generalforsamling 26. mai 2016, kan la disse stå uforandret med mindre borettslaget har behov for å disponere arealene til felles formål eller det er fare for skade på bygningsmassen.

2. Henverdeler vedrørende utemiljø vil bli behandlet iht. følgende regelverk:

- a) Terrasser og verandaer/balkonger
Ytterpunktet på terrasser/verandaer tilknyttet rekkehus kan maksimalt være 6 meter ut fra husveggen og ikke være bredere enn husets bredde, med mindre det er gitt særskilt godkjennelse fra styret om dette (ref. punkt 1b). Ved utvidelse av balkongene i firemannsboligene skal dette gjøres iht. standard skisser som er utarbeidet for borettslaget.
- b) Gjerder og hekker
Hekker, busker og gjerder skal etableres innenfor området som den enkelte andelseier disponerer. Dvs. at beplantningen/gjerdets ytterpunkt ikke skal gå utover husets endevegg eller overstige 6 meter fra husveggen. Beplantningen skal heller ikke være til hinder for fri ferdsel på fortau eller god sikt på vei.
Det er tillatt å sette opp gjerder ut mot vei eller fellesområder, med høyde opp til 1 meter målt fra terreng.
- c) Skillevegg/levegg
Det kan settes opp skillevegg/levegg 6 meter ut fra husveggen. Disse kan ikke være høyere enn 1,8 meter målt fra terreng og skal males i husets farge.
- d) Markiser
Andelseierne kan sette opp markiser som er ensfarget grå eller har samme farge som huset, på hvit bunn, uten å søke styret.