

# HUSORDENSREGLER/RETNINGSLINJER

## Brannfjellveien Borettslag

**Vedtatt på generalforsamlingen 2002  
Med senere endringer, senest ved GF 2012, GF 2016 og  
GF 2017.**

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### **§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### **§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

### **§ 3 Utearealer**

Innenfor det arealet andelseiere disponerer kan andelseier plante blomster, busker og hekker som ikke er til hinder for ferdsel nevnt i vedtektenes punkt 4-1 (4), som ikke er til vesentlig sjenanse for naboer eller som er å betrakte som skadelige for mennesker, dyr eller naturlig arts mangfold. Planting av hekker skal ikke gjøres på en slik måte at de kan være til fare for sikker ferdsel, og høyden på hekker skal ikke overstige 2 meter. Beplantning må ikke gjøres i strid med borettslagets vedtekter.

Styret avgjør, på bakgrunn av faglige råd, om borettslaget skal søke kommunen om tillatelse til å felle bjørketrær, furutrær og eiketrær. Andelseierne kan søke styret om midler til replanting av bjørketrær, furutrær og eiketrær til erstatning for felte trær.

#### **§ 4 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. For alt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### **§ 5 Antenner, solcellepaneler mv.**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner, solcellepaneler og andre større, synlige installasjoner utendørs. Det tillates ikke satt opp installasjoner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

#### **§ 6 Avfall**

Avfallsbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

#### **§ 7 Solavskjerming**

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

#### **§ 8 Bilparkering**

Det skal bare parkeres biler på anviste plasser i stikkveier. Styret har fullmakt til å rekvirere borttauing på eierens regning og risiko.

### **§ 9 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene skal regulere ro og generell orden i det daglige. Forhold som omhandler bygningsmassen og øvrige forhold som kan påvirke eiendommenes verdi hører inn under vedtektene.

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## RETNINGSLINJER FOR TILBYGG M.M.

### Brannfjellveien Borettslag

#### Vedtatt på generalforsamlingen 2017

1. Retningslinjenes hensikt er å bidra til klare regler knyttet til tilbygg, terrasser, garasjer, dukkestuer, redskapsboder, endring av husets fasader etc.

Retningslinjene fastsettes og kan endres av andelshaverne i generalforsamling med alminnelig flertall.

2. Ingen arbeider av ovennevnte karakter kan igangsettes uten at styrets godkjenning foreligger. Det forutsettes at styret treffer sine avgjørelser innenfor rammer som er gitt av henholdsvis offentlige myndigheter og lagets generalforsamling. Styret gir sin eventuelle godkjenning på grunnlag av samme tegninger og beskrivelse som siden brukes ved byggesøknad hos myndighetene. Det er byggherrens plikt å sørge for at "byggeplassen" blir ryddet umiddelbart etter at bygningsmessige arbeider er avsluttet.

3. Utvendige byggeaktiviteter i borettslaget, samt innvendige arbeider det er søknadsplikt på i henhold til PBE skal det søkes om på følgende måte:

1. Sende søknad til styret inneholdende:

Søknad med det samme tegningsgrunnlaget som senere skal sendes PBE. Det vil normalt si tegninger av alle fasader i målestokk 1:100, opprinnelige og nye, situasjonskart med alle nødvendige detaljer inntegnet, samt målsatte plantegning.

Søknaden skal inneholde en beskrivelse av tiltaket, den samme beskrivelsen som følger en søknad til PBE.

Nabovarsel internt i borettslaget med godkjenning fra naboer. Tiltakshaver er forpliktet til å varsle sin nabo i samme hus og berørte naboer på alle kanter av huset.

Nabovarslet skal leveres naboer personlig, eller sendes rekommandert.

Ved personlig overlevering skal naboer kvittere for mottak. Nabovarsel skal inneholde samme tegningsgrunnlag som senere skal sendes PBE. Det skal gis 14 dager frist til og komme med eventuelle innvendinger.

Nabovarsel gjelder ikke når det kun er innvendige arbeider.

2. Svar i fra styret.

3. Sende søknad til PBE med borettslagets godkjennelse

4. Svar fra PBE med tillatelse til å starte arbeider sendes styret før arbeidene igangsettes.

4. Endring av bærende konstruksjoner skal søkes etter gjeldende regler og utføres av håndverkere med sentral godkjenning. Materialbruk skal dokumenteres både skriftlig og fotografisk og oversendes styret.

5. Andelseier er ansvarlig for at det tegnes byggherreforsikring i byggeperioden. Når ferdigattest foreligger leveres denne styret. Tillegg i

husleien for tilbygg iverksettes ved brukstillatelse/innflytting. Tillegget skal dekke borettslagets kostnader med kommunale avgifter og forsikring.

6. Borettslaget har etter gjeldende reguleringsbestemmelser begrenset areal til rådighet for ny bebyggelse. Dette innebærer at det som utgangspunkt ikke kan bebygges mer enn maks 20 m<sup>2</sup> i tillegg til opprinnelig bebygget areal for vertikalt delte hus og maks 30 m<sup>2</sup> i tillegg til opprinnelig bebygget areal for horisontalt delte hus. Styret gis fullmakt til å fravike dette i særlige tilfeller.

7. Der det brukes panel, skal dette være stående og tilsvarende utførelsen på resten av huset. Takstein skal være type Zanda antikk rød. Farger og malingstyper skal være de samme som borettslaget har valgt til resten av huset. Vinduer skal ha hvite karmmer.

8. Det særpregede bomiljøet i Brannfjellveien borettslag skal bevares. Ved oppføring av garasjer og uthus, skal disse plasseres mellom eller bak husene der dette er mulig.

9. Alle typer indre og ytre vedlikehold av tilbygg, terrasser, garasjer, dukkestuer, redskapsboder etc. pålegges eieren, jf. vedtektenes § 5-1 (9). Vedlikeholdsstandarden skal ikke være dårligere enn hovedbygget.

**RETNINGSLINJER FOR FORDELING AV  
FELLESAREAL OG  
OMBYGGING AV HORIZONTALT DELTE HUS**

**Brannfjellveien Borettslag**

**Vedtatt på generalforsamlingen 2017**

1. Andelseiere i horisontalt delte hus kan ved skriftlig avtale fordele husets bruksrett av fellesareal seg imellom og legge dette eksklusivt til den enkelte andel. Fordelingen er ikke gyldig uten borettslagets samtykke.
2. Styret gis fullmakt til å godkjenne arealfordeling og ombygging av kjeller og loft.
3. Styrets vedtak gjøres betinget av at andelseierne underskriver "Avtale om endret disponering av fellesarealer i Brannfjellveien Borettslag" som igjen viser til "Retningslinjer for fordeling av fellesareal og ombygging av horisontalt delte hus", se vedlegg.

Før styret fatter vedtak i henhold til ovennevnte avtale, skal alle berørte andelseiere ha hatt anledning til å uttale seg. I tvilstilfelle skal det avholdes befaring hvor de berørte parter innkalles. Ved fordeling av fellesareal, skal styret sørge for at disse blir fordelt på en hensiktsmessig måte. Alle ombygginger må gjennomføres for ombyggerens regning og ansvar.

## SØKNAD OM FORDELING AV FELLESAREAL I

(ADRESSE).....

TILHØRENDE (NAVN).....

EIER AV ANDEL NR.....

OG

TILHØRENDE (NAVN).....

EIER AV ANDEL NR.....

Det vises til generalforsamlingsvedtak av 11. mai 2004, der det ble vedtatt at andelseiere i horisontaldelte hus ved skriftlig avtale seg imellom og etter samtykke fra styret, kan foreta fordeling av husets bruksrett av fellesareal seg imellom og legge dette eksklusivt til den enkelte andel.

## AVTALE OM ENDRET DISPONERING AV FELLESAREALER I BRANNFJELLVEIEN BORETTSLAG

**Løftet** innlemmes i andel nr.....(annen etasje). Målsatt og arealberegnet plantegning (1:100) av loftet viser situasjon før og etter fordeling, jf vedlegg 1 og 2.

**Kjeller.** Deler av kjeller innlemmes i andel nr..... (første etasje), mens andre deler innlemmes i andel nr..... (annen etasje). Restareal forblir fellesareal. Målsatt og arealberegnet plantegning (1:100) av kjeller viser situasjon før og etter fordeling, jf vedlegg 3 og 4. Plantegningene viser også gjeldende vann- og avløpsforhold og hvordan den eventuelt skal endres. Plassering av stakeluger, hovedstoppekran og stoppekran for havevanningsanlegget er angitt.

**Trappeløp.** Dette fordeles mellom andelseiere. Målsatt og arealberegnet plantegning (1:100) av trappeløpet viser situasjonen før og etter fordeling, jf vedlegg 5 og 6.

### Felles

Andelseierne innestår i forhold til borettslaget for;

- at ombygging og fordeling av fellesareal ikke hindrer andre andelseiere eller borettslaget ved styret tilgang til installasjoner som tv-kabler, telefonledninger, el-installasjoner, vann- og avløpsystemer og lignende. Hovedstoppekranen skal være plassert etter gjeldende regler. Sikringsskapene skal være utenfor leilighetene tilgjengelig for Oslo Energi.

- at det er beholdt tilfredstillende bodplass for begge boligene.

Oslo,

Andel nr

Andel nr

Navn (sign)

Navn (sign)