

Husordensregler for Vestskrenten borettslag

1. Innledning

1.1.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og inneholder utfyllende bestemmelser til vedtektene for Vestskrenten borettslag. Husordensreglene er bindende for alle som bor i borettslaget, og alvorlige brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om salg og krav om fravikelse, i samsvar med vedtektene pkt. 7, jf. lov om borettslag §§ 5-22 og 5-23.

1.2.

Andelseiernes/beboernes rettigheter og plikter fremgår først og fremst av vedtektene for Vestskrenten borettslag. Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Andelseier/beboer er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

1.3.

Husordensreglene er vedtatt på ordinær generalforsamling den 14.05.2008, 02.06.2014, 11.05.2015, 06.05.2019, 11.05.2020 sist endret 10.05.2021.

1.4.

Henvendelser til styret angående husordensreglene skal skje skriftlig.

2. Generelle regler

2.1.

Vestskrenten borettslag er det største OBOS-tilknyttede borettslaget på Holmlia, med 300 boenheter fordelt på rekkehus og blokker. I borettslaget bor det mennesker med ulik bakgrunn og nasjonalitet, unge og gamle, enslige og familier. Alle som bor her ønsker å ha det hyggelig, både privat og i forhold til naboene. Når så mange mennesker bor sammen må alle vise hensyn og være villige til å tilpasse seg, slik at vi unngår unødvendige konflikter og uvennskap. For å få dette til er vi nødt til å ha visse regler som alle må forholde seg til.

2.2.

Dersom det skulle oppstå en konflikt, er det viktig å prøve å løse den på så lavt nivå som mulig. Det første steget er å snakke sammen. Dersom dette ikke går, kan saken bringes inn for styret, som etter å ha undersøkt saken, vil prøve å finne en løsning, enten ved megling eller på annen måte.

3. Helse, miljø og sikkerhet

3.1.

Vi ønsker alle å ha et godt og sikkert bomiljø. Derfor legger borettslaget stor vekt på helse, miljø og sikkerhet (HMS). Alle har et ansvar, både for sin egen bolig og for fellesarealene. Dersom noen blir oppmerksom på forhold som angår HMS som de ikke selv kan gjøre noe med, må de melde fra til styret så snart som mulig, slik at eventuelle mangler kan rettes opp før noen eller noe blir skadet.

3.2.

Brannvern

3.2.1.

Alle boenheter er utstyrt med ett brannslukningsapparat og minst en røykvarsler. Beboere er ansvarlige for regelmessig kontroll av at disse er i orden. Feil meldes til styret.

3.2.2.

På grunn av brannfaren er følgende forbudt:

- Brenning av bål, herunder bråtebrann
- Bruk av trekullgrill på balkonger og terrasser
- Bruk av fyrverkerisaker, fakler eller lignende på/fra balkonger/terrasser eller vinduer
- Å oppbevare propan eller annen brennbar gass på loft eller i kjeller
- Å oppbevare motorsykler eller lignende kjøretøy drevet med forbrenningsmotor andre steder enn i garasjene eller på utendørs parkeringsplass
- Å nytte fellesgarasjene til lagerrom

3.2.3.

I hver boenhet er det tillatt å oppbevare inntil 2x11 kg propan. Gassflaskene skal oppbevares stående utendørs eller i godt ventilert rom over bakkenivå.

3.2.4.

I hver boenhet er det tillatt å oppbevare inntil 5 l ildsfarlig væske kl. A (bensin o.l.) I tillegg er det tillatt å oppbevare mindre mengder ildsfarlig væske kl. B og C. All ildsfarlig væske skal oppbevares i godkjent beholder.

3.2.5.

I garasjene er det ikke tillatt å oppbevare mer drivstoff enn det som går på kjøretøyets faste drivstofftank og godkjent reservekanne, som skal oppbevares i kjøretøyet.

3.2.6.

Andelseier/beboer er ansvarlig for at det elektriske anlegget i boligen, inklusivt sikringsskap, er i forskriftsmessig stand.

3.3.

Lekeplasser

3.3.1.

Sikkerheten på lekeplassene kontrolleres en gang årlig av autorisert lekeplassinspektør. I tillegg kontrolleres lekeplassene regelmessig av vaktmester.

3.3.2.

Alle må bidra til at lekeplassene forblir trygge, ved å melde fra om feil og mangler, og ved å hindre at hunder og katter forurenses sanden.

3.3.3.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner eller andre lekeinstallasjoner på fellesområdene, utenom egen hage, uten etter skriftlig samtykke fra styret

3.4.

Blomsterkasser som henges på utsiden av balkonger og terrasser, skal være forsvarlig sikret. Balkongkassene henges på innsiden av balkongene i blokkene.

3.5.

Inngangsdørene i terrasseblokkene, samt låsbare garasjeporter, dører til felles kjellerrom, boder osv. skal alltid holdes låst.

4. Ro

4.1.

Det skal være ro i borettslaget alle dager fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Det er en god regel å varsle naboene hvis man skal ha selskap ute eller inne, og det er fortsatt nødvendig å vise hensyn til naboene.

4.2.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00, og på søn- og helligdager før kl. 12.00. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og etter innhentet skriftlig samtykke fra naboene over, under og ved siden av.

4.3.

Støyende arbeid, ute og inne, er ikke tillatt før kl. 07.00 hverdager, før kl. 10.00 lørdager, etter kl. 22.00 mandag – lørdag og hele døgnet på søndager, andre helligdager samt påske-, pinse- og julaften og offentlige høytidsdager.

4.4.

Hopping på trampoline er tillatt i tidsrommet kl 10.00 – 20.00 alle dager. Beboere som har satt opp trampoline er etter gjeldende norsk rett ansvarlige for eventuelle skader som oppstår i forbindelse med bruke av trampolinen.

4.5.

Fotballsparking og andre ballidretter skal bare foregå på ballplassene.

4.6.

Unødig opphold i garasjene eller i oppgangene i blokkene er ikke tillatt.

5. Uteområder

5.1.

Alle uteområder er i prinsippet borettslagets fellesområde. Det er ikke tillatt å gjerde inn eller på annen måte hindre ferdselen på borettslagets fellesområde uten skriftlig tillatelse fra styret.

5.2.

Uteområder i direkte tilknytning til den enkelte boenhet som er stilt til disposisjon for den enkelte andelseier/beboer, kan gjerdes inn og skal vedlikeholdes av den som disponerer området.

5.3.

Hver husstand bør delta med minst en person på dugnad som iverksettes for å holde orden på fellesområdene.

5.4.

Felling, topping eller underkvisting av trær er ikke tillatt uten tillatelse fra styret. Det er tillatt å fjerne døde eller skadete grener.

5.5.

Det skal benyttes ensartet merking av ringetablåer og postkasser i terrasseblokkene. Skilt til ringetablåer og postkasser bestilles gjennom styret.

5.6.

Hekker skal ikke være høyere enn 2 m og må ikke strekke seg ut i gangveier o.l. Det kan gjøres unntak fra kravet om høydebegrensning. Søknad om dette må sendes til styret for eventuell godkjenning.

6. Orden og renhold

6.1.

Beboere i det enkelte hus er ansvarlig for å holde orden rundt huset fram til nærmeste vei eller til midtlinjen mot nabo hus.

6.2.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler, leker eller annet i felles trapperom eller ganger utenom de rom som er satt av til dette formål. Barnevognrommene i blokkene skal bare nyttes til barnevogner, små barnesykler og hjelpemidler for bevegelseshemmede.

6.3.

Beboerne skal holde kjellerboder, trapperom og andre fellesrom rene og ryddige. Trapperommene i blokkene vaskes av et renholdsfirma en gang pr. uke.

6.4.

Fellesgarasjene feies vår og høst. Beboere som av en eller annen grunn ikke har fjernet kjøretøyet når det feies, må selv sørge for å feie ved første anledning.

6.5.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til å banke eller riste tepper, sengetøy eller klær. På søn- og helligdager skal tøy ikke luftes eller tørkes på en måte som er til sjenanse for andre beboere.

6.6.

Bilreparasjoner, oljeskift, vask av biler o.l. er ikke tillatt på borettslagets område.

7. Bad, WC, ledninger og lufting

7.1.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Lufting må ikke utføres slik at det medfører ulemper eller unormale temperaturforhold i huset. Avtrekksventilene i blokkleilighetene, spalteventilene over vinduene og lufteventilene må holdes åpne. Lufting gjennom dører og vinduer i den kalde årstid bør gjennomføres med gjennomtrekk i korte perioder. Det sørger for god utskifting av luften, samtidig som varmetapet blir så lite som mulig.

7.2.

Taklukene i blokkene skal holdes lukket.

7.3.

Det må sørges for god lufting i alle boder.

7.4.

Alle sluk må holdes åpne og skal renses minst en gang pr år for å unngå vannskader. Vannlåsene må holdes fylt med vann for å unngå vond lukt.

7.5.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare nyttes toalett-papir.

8. Renovasjon

8.1.

Husholdningsavfall kildesorteres med

- Matavfall i grønn pose
- Plastavfall i blå pose
- Restavfall i brukt handlepose som ikke kan forveksles med pose for mat- og plastavfall

Posene knyttes med dobbeltknote og kastes i søppelbeholderne.

Blå og grønne poser kan hentes gratis i de fleste dagligvarebutikker i Oslo.

8.2.

Papiravfall, glass og metall legges i egne beholdere.

8.3.

Spesialavfall (maling, lim, løsemidler, bilbatterier osv.) må leveres på dertil egnede oppsamlingsplasser/miljøstasjoner.

8.4.

Alle forhandlere av elektrisk utstyr er forpliktet til å ta imot elektrisk avfall (TV-apparater, komfyrer, vaskemaskiner, PC-er, mobiltelefoner, batterier, lyspærer, lysrør osv).

8.5.

Husholdninger kan levere alle typer avfall, bortsett fra husholdningsavfall, gratis på Renovasjonsetatens anlegg på Grønmo og Haraldrud.

8.6.

Bygningsavfall skal ikke legges på borettslagets fellesområder. Slikt avfall skal leveres fortløpende til Renovasjonsetatens anlegg.

8.7.

Det er ikke tillatt å kaste avfall, herunder hageavfall, på borettslagets friområder eller nærliggende områder. Innsamling av hageavfall blir kunngjort i rundskriv. Til andre tider må beboerne selv sørge for å kjøre avfallet vekk.

9. Trafikk og parkering

9.1.

Kjøring på gangveiene er normalt kun tillatt i forbindelse med renovasjon, syketransport og større vareleveranser, samt nødvendig kjøring for vaktmester i forbindelse med snømåking, feiing, strøing o.l. All kjøring skal skje under hensyntagen til barn som leker, og hastigheten skal ikke overstige 5 km/t.

9.2.

Parkering utenom de faste parkeringsplassene er ikke tillatt på borettslagets område. På gangveiene er det kun tillatt med korte stopp for av- og pålasting. Ved behov for lengre stopp, for eksempel i forbindelse med flytting, håndverkerbesøk o.l. må spesiell tillatelse innhentes fra parkeringsselskapet.

9.3.

Tomgangskjøring er forbudt.

9.4.

Kjøring med motorsykler, minimotorsykler og lignende, motorisert leketøy, er ikke tillatt på gangveiene.

9.5.

Til de fleste boenhetene hører innendørs parkeringsplass. I tillegg kan beboerne bruke gjesteparkeringen opptil to timer per døgn. Det er ikke tillatt å benytte andre beboeres parkeringsplass uten avtale med vedkommende.

9.6.

Beboere som ikke selv bruker sin parkeringsplass, oppfordres til å stille den til disposisjon for andre. Ved utleie til andre enn beboere i Vestskrenten borettslag, må styrets tillatelse innhentes på forhånd.

9.7.

Styret engasjerer et seriøst parkeringsselskap til å håndheve parkeringsreglene. Ved brudd på trafikk og parkeringsbestemmelsene kan parkeringsselskapet ilegge gebyr. Gebyrets størrelse godkjennes av styret. Klager på gebyret avgjøres av styret.

9.8.

Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

9.9.

Styret utarbeider detaljerte regler for trafikk og parkering.

9.10.

Biler som er parkert i garasjeanlegg eller på uteparkeringen skal være registrert og i kjørbare stand. For ikke-registrerte eller ikke-kjorbare kjøretøy kan styret sende pålegg om fjerning med fire ukers frist. Bli kjøretøyet ikke fjernet av beboer vil bilen bli fjernet på beboers regning.

Det kan søkes om tillatelse for fortsatt parkering skulle foreligge særlige grunner. Slik tillatelser vil normalt bli gitt for seks måneders av gangen.

10. Dyrehold

10.1.

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

10.2.

Hundeeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter hunden. Hunder skal holdes borte fra lekeplasser for barn, og skal føres i bånd på borettslagets område hele året.

11. Tilbygg og andre byggearbeider

11.1.

Flaggstenger, parabolantenner, andre antenner, tørkestativ, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

11.2.

Andelseier kan uten å søke om tillatelse pusse opp og bygge om egen bolig innvendig, så lenge det ikke foretas endringer i felles anlegg, for eksempel fjernvarmeanlegget eller felles røropplegg, eller det gjøres inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller brannskiller. Alt arbeid må tilfredsstillende gjeldende forskrifter. Ved oppussing av bad skal byggebransjens våtromsnorm følges.

11.3.

Tilbygg og andre byggearbeider krever godkjenning fra styret, og i mange tilfeller fra Plan- og bygningsetaten, jf. Retningslinjer for tilbygg og andre arbeider i Vestskrenten borettslag, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. september 2000.

Oslo, 10. mai 2021
Vestskrenten Borettslag

RETNINGSLINJER FOR TILBYGG OG ANDRE ARBEIDER I

VESTSKRENTEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. september 2000

INNHold: **Side:**
.....

I **GENERELT**

A. Status og virkemåte	2
B. Prinsipper og retningslinjer for utbygging og andre arbeider	
B1 Arbeider som krever styrets tillatelse	2
B2 Spesielle retningslinjer for tilbygg	2

II **BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD**

A. Før bygging kan starte	
A1 Godkjenning fra borettslagets styre	3
A2 Nabovarsel internt i borettslaget	3
A3 Byggesaksbehandling hos bygningsmyndigheter	3
A4 Tiltakshaver (byggherre)	4
A5 Garanti for fullføring	4
A6 Gebyrer m.v.	4
A7 Faglig kontroll / gebyrer	4
A8 Byggestart / styrets tillatelse til igangsetting	4
B. Byggeperioden	
B1 Finansiering	5
B2 Praktiske regler	5
B3 Forsikring	5
B4 Ansvar for skade m.v.	5
B5 Krav til standard / kvalitet	5
C. Når utbygging er ferdig	
C1 Eiendomsforhold	6
C2 Husleietillegg	6
D. Andre forhold	
D1 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstilling	7
D2 Ansvar for dersom andelseier fraflytter under arbeidene	7
D3 Egenerklæring	7
D4 Ferdigbefaring	7
D5 Senere økonomisk ansvar	7
D6 Oppvarming av tilbygg	7
D7 Elektriske koblingsbokser	7

VEDLEGG 1: Avtale om tilbygg eller andre arbeider / egenerklæring

VEDLEGG 2: Skjema for internt nabovarsel

I **GENERELT**

A. **Status og virkemåte**

A1 Disse reglene inngår i Vestskrenten Borettslags husordensregler som en fast del av leieavtalen - forholdet mellom borettslaget og dets andelseiere.

Styret administrerer reglene på vegne av borettslaget.

B. **Prinsipper og retningslinjer for utbygging og andre arbeider**

B1 Arbeider som krever styrets tillatelse

Det skal hentes skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for arbeider som:

- vedrører endringer, innregulering og omlegging av fjernvarmeanlegget med røropplegg
- er melde- / søknadspliktige til myndighetene eller andre instanser
- medfører krav om intern varsling av naboer (jfr. II A2)
- kan berøre borettslagets vedlikeholdsansvar eller forsikringsbehov
- omfatter felling / beskjæring av trær

B2 Spesielle retningslinjer for tilbygg

Bygningsmyndighetene vedtok den 8/3-2000 ny bebyggelsesplan med nye byggegrenser og pre-aksepterte løsninger for tilbygg for rekkehus og terrassehus.

Det er i planen valgt å beholde de elementer som gir karakter til bebyggelsen så som takvinkel, materialbruk og vindustyper. Det er lagt opp til at den enkelte enhet skal kunne bygge ut, uavhengig av nabo.

Planen gir alternative prinsipløsninger for tilbygg for de ulike hustypene. Kart med byggegrenser definerer utbyggingsmuligheter for de enkelte adresser.

Bebyggelsesplanen inneholder løsninger som ikke krever søknad om tillatelse til bygningsmyndighetene etter § 93 i Plan- og bygningsloven (PBL) under visse forutsetninger.

Melding om byggearbeider etter §86 a. i PBL er tilstrekkelig - forutsatt:

- at en holder seg innenfor rammene til prinsipløsningene i bebyggelsesplan
- at tilleggsarealet er innenfor rammene for u-grad for hele feltet, tilsv. 30 m² BRA pr. hus
- at det ikke installeres våtrom i tilbygget (dette krever søknad)
- at det ikke kreves dispensasjoner

Kopi av bebyggelsesplan finnes hos styret.

Det vises også til Oslo kommune, Plan- og bygningsetatens veiledninger for tiltakshaver / søker, der krav til innhold i melding / søknad er listet opp:

Blankett 72-0571 - Mindre byggearbeider på boligeiendom (melding om arbeider)
Blankett 72-0559 - Endringer eksisterende bebyggelse - tilbygg (søknad om tillatelse)

II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

A. Før bygging / arbeider kan starte

A1 Godkjenning fra borettslagets styre

Andelseier som ønsker å gjennomføre arbeider jfr pkt I B, må skriftlig søke styret om godkjenning. Styrets godkjenning skal være skriftlig.

I søknaden skal det informeres grundig om arbeidene. Det skal legges ved tegninger og beskrivelser i slik utstrekning at det gir styret tilstrekkelig grunnlag for å vurdere saken.

For arbeider som krever melding / søknad til offentlige myndigheter skal det i søknaden til styret vedlegges den dokumentasjon som kreves av disse.

I søknaden må det legges ved kopi av internt nabovarsel (se pkt II A2) og undertegnet egenerklæring (se pkt II D3).

Alle endringer som berører fjernvarmeanlegget innen borettslaget må godkjennes av Oslo Energi Nett AS. Andelseier må selv sørge for godkjenning. Dokumentasjon på at godkjenning foreligger vedlegges søknaden til styret.

A2 Nabovarsel internt i borettslaget

Andelseiere skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer samt alle som får endret utsikt, lys eller bruksverdi av egen bolig eller tomt pga de planlagte arbeider.

I nabovarslet skal det informeres grundig om utbyggingen og vedlegges nødvendige tegninger.

Varslingen dokumenteres som hovedregel ved andelseiernes underskrifter på interne nabovarslings-skjemaer. Alternativt kan all nødvendig dokumentasjon sendes med rekommandert post.

Naboene skal gis 14 dager (fra den dato nabovarslet er påtegnet eller avsendt) til evt. å fremsette skriftlig protest overfor styret.

A3 Søknad om tillatelse / melding av arbeider til bygningsmyndighetene

Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging, må selv sørge for godkjenning fra bygningsmyndighetene der dette er påkrevet.

Ved tiltak som krever søknad og tillatelse, må andelseier selv skaffe ansvarlig søker og øvrige ansvarshavende til de ulike funksjoner som kreves i loven.

Søknader / meldinger skal alltid være godkjente og påtegnet av styret før de sendes.

Andelseier plikter selv å sende nabovarsel til naboer utenfor borettslaget, slik PBL krever.

A4 Tiltakshaver (byggherre)

Andelseier står som tiltakshaver og er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.

A5 Garanti for fullføring

Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet og erstatning av evt. skader må utbygger stille et depositum på kr 20.000,- overfor borettslaget for fullføring av prosjektet og erstatning av evt. skader. Depositumet skal være innbetalt til egen konto som disponeres kun av borettslaget. Depositumsbeløpet skal være stilt før endelig tillatelse kan gis, se pkt A8. Depositumsbeløpet er rentebærende for andelseier.

Beløpet tilbakebetales helt eller delvis når arbeidene er ferdigstilt og evt. skader på borettslagets eiendommer er utbedret.

A6 Gebyrer m.v.

Andelseier må betale alle gebyr til offentlige myndigheter for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

For oppføring av tilbygg må andelseier betale et gebyr til borettslaget på kr 5.000,-. Gebyret skal dekke utgiftene borettslaget har hatt til O. M. Sandvik & Co AS i forbindelse med tegning av utbyggingsalternativer.

For andre arbeid som er melde- / søknadspliktige til bygningsmyndighetene er minimumsgebyret til borettslaget kr 500,-.

Gebyret må innbetales før igangsettingstillatelse kan gis etter pkt II A8.

A7 Faglig kontroll / gebyrer

Styret har rett til å søke fagbistand og føre kontroll med alle arbeider som beskrevet i I B1. Andelseier må betale alle kostnader i forbindelse med dette. Andelseier må betale alle utgifter til Oslo Energi Nett AS i forbindelse med godkjenning av endringer som berører fjernvarmeanlegget. Ref pkt II A1.

A8 Byggestart / styrets tillatelse til igangsetting

Arbeidene kan først starte etter skriftlig tillatelse til igangsettelse fra styret.

Ved saker som krever søknad til offentlige myndigheter - må styret ha mottatt kopi av approbasjon og igangsettingstillatelse, samt kopi av forsikring for utbyggeren før tillatelse gis.

Videre kreves det at andelseier har undertegnet egenerklæring før skriftlig tillatelse til igangsetting gis.

B. BYGGEPERIODEN

B1 Finansiering

Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

B2 Praktiske regler

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og leiekontrakt.

Alle arbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på person eller verdier.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container. Andelseier er ansvarlig for at byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten at styret har gitt spesiell tillatelse til dette.

Det er kun tillatt å parkere håndverksbiler og lignende utenom borettslagets parkeringsplasser ved kortvarig av- og pålessing.

B3 Forsikring

Andelseier må sørge for at nødvendige forsikringer er tegnet i byggeperioden.

Når styret mottar melding om ferdigstilling vil borettslaget tegne forsikring for tilbygget, ettersom det blir å regne som borettslagets eiendom.

B4 Ansvar for skade m.v.

Andelseier som tiltakshaver er selv fullt ut ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden, så som bygninger og fellesarealer. Dette gjelder også skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.

Den enkelte andelseier pålegges å reparere / erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

B5 Krav til standard

Byggearbeidet skal utføres i hht. godkjenning fra styret og evt. fra bygningsmyndighetene.

Alt arbeide som utføres skal så vel innvendig som utvendig være fagmessig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

C. NÅR UTBYGGING ER FERDIG

C1 Eiendomsforhold

Borettslaget eier bygningene, evt. verdøkning etter påbygging kommer andelseier til gode ved senere fraflytting og salg.

C2 Husleietillegg

Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets drifts- og vedlikeholdsutgifter vil øke.

Økningen i borettslagets utgifter til ytre vedlikehold, forsikringer, vann og avløpsavgift, eiendomsskatt og fjernvarme er pt kalkulert til kr 9,- pr kvm pr måned. Denne satsen fastsettes av styret, og kan endres. Hvis det dokumenteres at tilbygget i sin helhet er oppvarmet av annen energikilde skal det ikke betales tillegg for fjernvarme, pt kr 5,50 pr kvm.

Tilleggsarealet ved tilbygg beregnes etter måleregler i NS3940.

Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger (jfr. pkt II A8).

D. ANDRE FORHOLD

D1 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse

Borettslagets styre har anledning til å sette frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Frist for ferdigstillelse av prosjektet skal normalt settes til ett år regnet fra dato for skriftlig tillatelse for igangsettelse (jfr. pkt II A8).

Dersom arbeidene ikke er utført innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseier å avslutte prosjektet.

D2 Ansvar for dersom andelseier fraflytter under utbyggingen

Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen er selgende andelseier pliktig å informere ny andelseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen. Forpliktelse til ferdigstillelse overføres til ny andelseier.

D3 Egenerklæring

Den enkelte andelseier er pliktig å undertegne på egenerklæring, se vedlegg 1, før godkjenning etter II A7 blir gitt.

D4 Ferdigbefaring

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring uavhengig av evt. befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene.

D5 Senere økonomisk ansvar

Bygging / andre arbeider må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren er pliktig til å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen.

Dersom andelseieren selger sin andel, plikter han å gjøre ny andelseier oppmerksom på retningslinjene og egenerklæringens innhold.

D6 Oppvarming

Kapasiteten ved varmeanlegget kan ikke økes. Oppvarming av tilbygg må skje ved omrokking av eksisterende anlegg eller ved alternativ energiform.

D7 Elektriske koblingsbokser

De andelseiere som har montert elektriske koblingsbokser på sine yttervegger, er selv pliktig til å bekoste flytting av disse til alternativt sted når flytting er påkrevd i forbindelse med tilbygg.

AVTALE OM TILBYGG ELLER ANDRE ARBEIDER / EGENERKLÆRING

Mellom Vestskrenten Borettslag som eier og

_____ som innehaver av andel nr. _____

i Vestskrenten Borettslag er det inngått følgende avtale:

Jeg forplikter meg ved denne erklæring bl.a. til følgende:

I forbindelse med arbeider som krever styrets tillatelse forplikter jeg meg til å akseptere som bindende for meg innholdet i denne erklæring, samt "Retningslinjer for tilbygg og andre arbeider" vedtatt på borettslagets ekstraordinære generalforsamling 20/9-2000.

1. Å gjennomføre arbeidene i samsvar med godkjente plantegninger, bygningsmessige forskrifter, vedtekter, husordensregler og leieavtale. Herunder å gjennomføre byggearbeidene slik at naboelighetene og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe.
2. Å påta meg alle plikter og alt ansvar borettslaget som følge av arbeidene måtte komme i, dette gjelder både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemenn. Herunder uten ugrunnet opphold å utbedre enhver skade eller dekke ethvert utlegg som borettslagets eiendom påføres som følge av byggearbeid / anleggstrafikk.
3. Å bære det hele og fulle ansvar for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde areal, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.
4. Å følge de pålegg og anvisninger som borettslagets styre, kontrollører og fagkonsulenter kommer med i forbindelse med byggearbeidet.
5. Å betale ethvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få, såsnart styret anmoder om det. Om beløpet ikke er dekket innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente som et ekstraordinært tillegg i husleien.
6. Å informere evt. nye eiere av leiligheten om denne erklæringen og alle økonomiske og andre ansvarsforhold som gjelder, hvis boligen overdras en gang i fremtiden.
7. Undertegnede er kjent med at brudd på det som står i denne erklæringen eller bestemmelser/vilkår som kreves fulgt i denne erklæringen, vil bli å betrakte som vesentlig mislighold i relasjon til min husleiekontrakt med borettslaget og at dette således kan få konsekvenser for mitt leieforhold på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget. Undertegnede er videre kjent med at grove brudd på byggregler samt brudd på forpliktelser i denne erklæringen kan føre til at byggearbeidene av styret blir stoppet for kortere eller lengre varighet.

Oslo , den _____

_____ andelseiers underskrift

_____ andelseiers underskrift
(dersom to eier andel sammen)

(Dersom boligen tjener som felles bolig for ektefelle/samboer må ektefelle/samboer også undertegne erklæringen.)

Jeg er inneforstått med ovenstående erklæring

Oslo, den _____

_____ Ektefelle / samboers underskrift

N A B O V A R S E L

TIL VARSLING AV ANDELSEIERE I VESTSKRENTEN BORETTSLAG
(Varsel skal gis til alle andelseiere som kan bli berørt av det saken gjelder)

SAKEN GJELDER SØKNAD OM:

Søkers navn: _____

Søkers adr.: _____

Leil.nr. : _____

UNDERTEGNEDE ER BLITT ORIENTERT OM OVENNEVNT OG FOREVIST SØKNAD TIL
BORETTSLAGETS STYRE, SAMT NØDVENDIGE TEGNINGER OG PLANER OVER
PROSJEKTET:

navn	adresse	dato
------	---------	------

navn	adresse	dato
------	---------	------

navn	adresse	dato
------	---------	------

navn	adresse	dato
------	---------	------

navn	adresse	dato
------	---------	------

EVENTUELLE PROTESTER VEDR. PROSJEKTET MÅ LEVERES SKRIFTLIG TIL
BORETTSLAGETS STYRE INNEN 2 - TO UKER ETTER AT DETTE NABOVARSELET ER
PÅTEGNET. STYRETS POSTKASSE ER Plassert I GARASJEN UNDER
NORDÅSSLØYFA 2.

Bruk om nødvendig flere skjemaer dersom mange skal varsles.

Etter ferdig påtegning sendes skjemaet sammen med søknaden til borettslagets styre.

Regler for parabolantenner

Styret har utdypet regler for bruk av parabol antenner i borettslaget:

1. Montering eller plassering av parabolantenner på borettslaget området, kan kun gjøres etter skriftlig tillatelse fra styret.
2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre i borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.
3. Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende, kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil synes over terrasse, balkong, brystningen eller gjerde.
4. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.
5. Antennen og tilknyttet utstyr skal være av en slik art at det ikke forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.
6. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget. Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.
7. Montering av parabolantenne på tak, er ikke mulig. Grunnen er at takene ikke tåler en slik behandling og at de vil bli for synlige.
8. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.
Søknader godkjennes/forkastes fortløpende i styremøter. De som måtte ha en parabol uten godkjenning får frist til å sende en søknad innen 30. januar 2006. Styret vil foreta kontroll etter den dato.