

HUSORDENSREGLER

for

ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

Husordensreglementet er vedtatt på ordinær generalforsamling den

20. mai 1987

og er revidert på ordinær generalforsamling

24. mai 1988

15. mai 2000

22. mai 2001

30. mai 2013

31. mai 2017

1. SJENER IKKE ANDRE

Stereoanlegg, radio, TV og video må ikke ha slik lydstyrke at naboene blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter. Snekring, hamring o.l. samt bruk av elektrisk drill (spesielt slagdrill) og motorklippere må ikke finne sted før kl. 08.00 og ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager - dog ikke etter kl. 17.00 på lørdager. På søn-/helligdager må slik virksomhet ikke finne sted før kl. 10.00 og etter kl. 16.00. Generelt skal det være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dersom man planlegger en festlig sammenkomst (i leiligheten) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør nærmeste naboer varsles på forhånd.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

Beboerne er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet. Jfr. leiekontrakten. Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall eller på annen måte som kan medføre tilstopping eller skade. Det må ikke slås ut ildsfarlige væsker eller andre giftige og flyktige stoffer så som ufortynnede kjemikalier, syrer, baser, fremkallingsvæsker o.l.

Beboerne plikter å kjenne til hvor hovedstoppekranen er og hvordan den stenges, slik at eventuelle vannskader kan begrenses. Likeledes plikter alle å sette seg inn i de alminnelige regler m.h.t. brannvern og bekjempelse av brann. Brannslanger og stiger må alltid være i orden og på plass.

3. GJERDER / BEPLANTNING

Gjerde maks 90 cm høyde eller planting av hekk/busker i delelinjen mellom hageparsellene eller hekk må ikke settes opp nærmere kjørbare vei/gangvei/parkeringsplass enn 1 m. Det samme gjelder oppsetting av murer eller postkasser.

Mot offentlig vei må oppsetting av murer, gjerder, eller skjermer byggemeldes. Terreng høyder ved husvegg eller langs grenser til nabo må ikke endres slik at fallforholdene for overvann reduseres eller stenges.

Det må ikke plantes trær som på grunn av høyde eller voksemåte kan bli til ulempe for naboer.

4. LEVEGG

Det er ikke tillatt å sette opp levegg høyere enn 1,8 m. Maksimal lengde 10,0 m. Ingen faste mål gjeldende beplantning. Det må tas hensyn til naboer angående utsikt, skyggeforhold etc.

5. TØR KING/LUFTING OG BANKING AV TØY

Tøy må ikke bankes eller henge oppe utendørs etter kl. 19.00 dager før søn- og helligdager til neste virkedags morgen. Styret henstiller til beboerne å foreta klestørk til tider og på en slik måte at det er til minst mulig sjenanse for naboer eller gjenboere.

6. SØPPEL OG AVFALL

Søppelkassene er beregnet på husholdningsavfall og må ikke overfylles. Alt søppel må pakkes inn. Kartonger (melkepapp), esker o.l. skal brettes godt sammen - evt. rives opp slik at kassene blir godt utnyttet. De som har anledning til å brenne aviser, blader og annet papir i eget ildsted, bør gjøre dette. Det må ikke lages topper på, eller settes søppel ved siden av kassene. Hageavfall må ikke kastes i søppelkassene.

Det er strengt forbudt å kaste ildsfarlige / selvantennelig avfall i søppelkassene. Større gjenstander plasseres i containere som borettslaget leier ved spesielle anledninger.

7. FELLESANTENNE ANLEGG

Til fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr som er beregnet på dette anlegget.

Til hver leilighet følger tilkoblingskabler til h.h.v. radio og fjernsyn. Disse må ikke fjernes ved fraflytting.

8. DUGNADER

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til betydelig sjenanse for andre andelseiere. Innen borettslaget skal hund føres i bånd. Ha alltid med plastpose ved lufting – og bruk den!

9. KJØRING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Bilkjøring på borettslagets veier er bare tillatt i spesielle tilfeller, og da med meget sakte fart. Moped- og motorsykkkelkjøring er ikke tillatt. Overtredelser vil bli påtalt.

10. PARKERING

Biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte /oppmerkede plasser og i garasjen.

Parkering og lagring av campingvogner, båter, varehengere etc. er ikke tillatt på borettslagets område.

Vasking av bil med slange, reparasjon eller diverse monteringsarbeider som medfører søl eller støy er ikke tillatt.

11. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til betydelig sjenanse for andre andelseiere. Innen borettslaget skal hund føres i bånd. Ha alltid med plastpose ved lufting – og bruk den!

12. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

Dersom skade på borettslagets eiendom kan tilbakeføres på en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden.

Større bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned og sette opp vegger o.l.) skal godkjennes av borettslagets styre før forandringene igangsettes.

Egenandel forsikring

Ved skader, så som vannlekkasjer, som etter borettsloven ligger innenfor andelseiers ansvar, skal andelseier betale egenandelen og eventuell avkorting av utbetaling fra forsikringsselskapet.

13. GRILLING I FRILUFT

Ute grilling må i minst mulig grad sjenere naboene (lukt, røyk etc.). Det bes spesielt tatt hensyn til brannfaren.

14. BALLSPILL

Ballspill henvises til ballplassen.

15. VANNING

Vanning av hager skal til enhver tid følge Oslo Kommunes forskrifter for hagevanning.

16. FRAMLEIE AV LEILIGHETEN

Framleie av leiligheten må godkjennes av styret, og ingen får anledning til å flytte inn før en slik godkjenning er gitt.

Søknadsskjemaer som skal benyttes, fåes ved henvendelse til OBOS.

Styret kan godkjenne framleie inntil to år ved midlertidig fravær.

Styret kan nekte framleie ved forhold som gir saklig grunn for dette. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor borettslaget at gjeldende vedtekter og husordensregler blir overholdt.

17. OVERORDNEDE LOVER OG REGLER

Lover og regler overordnet de som er nevnt i punktene ovenfor, politivedtekter, brannforskrifter og andre generelle bestemmelser er selvfølgelig også gjeldene i vårt borettslag.

18. HENVENDELSER TIL STYRET

Alle henvendelser til borettslagets styre som skal styrebehandles må skje skriftlig.

19. ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

20. MELDINGER FRA STYRET

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv skal gjelde på samme vis som husordensreglene frem til første generalforsamling. Disse er en del av leiekontrakten.

Slike meldinger merkes spesielt. Tidligere vedtatte husordensregler kan ikke endres ved slike skriv.

**DISSE HUSORDENSREGLENE UTGJØR EN DEL AV
HUSLEIEKONTRAKTEN FOR LEILIGHETEN.**

**DELSOM HUSORDENSREGLENES BESTEMMELSER IKKE
OVERHOLDES, KAN DETTE FØRE TIL OPPSIGELSE AV
LEIEFORHOLDET.**

**EIEREN AV LEILIGHETEN ER ANSVARLIG FOR AT
HUSORDENSREGLENE OGSÅ BLIR OVERHOLDT AV DE ØVRIGE I
HUSSTANDEN OG ANDRE SOM GIS ADGANG TIL LEILIGHETEN.**

**BORETTSLAGETS STYRE ER AV GENERALFORSAMLINGEN
BEMYNDIGET TIL Å HÅNDHEVE HUSORDENSREGLENES
BESTEMMELSER.**

ERKLÆRING OM DYREHOLD
FOR
ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

Undertegnede, som holder hund/katt forplikter seg til å overholde følgende regler:

1. Hund skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, grøntanlegg, sandkasse, motorvogner m.v.
3. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg innenfor borettslagets område.
4. Fellesarealer skal ikke benyttes som luftegård for hund.
5. Dersom det kommer berettigede klager over mitt dyrehold, sjenerer naboer ved bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten.
6. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på denne blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta i forbindelse med dyrehold.

Oslo, den

Borettsshaver

Adresse

.....
sign.

BYGGEHEFTE

ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG

1	Innledning
2	Bakgrunn for utbygging
3	Saksgang fram til nå
4	Prinsipper og retningslinjer for utbygging
4.1	Takvinkler
4.2	Sportsbod
5	Hvordan du går fram
5.1	Byggemappe
5.2	Varsle naboer
5.3	Varsle styret
5.4	Byggemelding
5.5	Ansvarshavende
5.6	Byggestart
5.7	Byggeperioden
5.7.1	Tilbud
5.7.2	Regler
5.7.3	Reparasjoner
5.8	Ferdigstilling
6	Når påbygget er ferdig
6.1	Eiendomsforhold
6.2	Økonomisk ansvar
6.3	Beising
6.4	Regulering av husleie etter fullført utbygging
7	Andre forhold
7.1	Henvendelser til styret
7.2	Katalogisering
7.3	Infrastruktur
7.4	Mindre endringer på huset
7.5	Regelendringer
8	Tips til utbyggere
9	Vedlegg
9.1	Forslag til endringer i bebyggelsesplan
9.2	Vedtak fra Plan- og bygningsetaten
9.3	Tegninger for frittstående bod fra AEPOS

1 Innledning

Dette dokumentet er ment å ligge til grunn som retningslinjer for utbygging i Ellingsrudjordet Borettslag.

Andre dokumenter som også regulerer utbyggingen:

Reguleringsplan S-2596 og bebyggelsesplan for Gnr. 109 Bnr. 57; vedtatt 7.1.82 (ikke vedlagt)

"Forslag til mindre vesentlig endring av S-2596 og bebyggelsesplan vedtatt 7.1.82" (1 side) med tilhørende kart, beskrivelse og tegninger; 23 sider; datert 14.01.1998

Oslo kommune Plan- og bygningsetatens vedtak av "Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan"; 2 sider; datert 26.03.1998

Forslag til tilbygg fra AEPOS arkitekter, datert 28.05.1996

Tegninger for "frittstående utvendig bod - 2 alternativer" fra AEPOS; 2 sider ; datert 10.03.1998

Nye byggeregler av 01.07.1997 (ikke vedlagt)

2 Bakgrunn for utbygging

Utbygging av leilighetene har helt fra borettslagets innflytting vært aktuelt og interessant for en del andelseiere. De forhold som ligger til grunn for et slikt ønske om å bygge på kan kort skisseres som følger:

- * Personlig tilpassing av boligbehov
- * Ønske om større plass
- * Økt trivsel
- * Stabilt bomiljø
- * Mer variert bebyggelse

Det vil imidlertid være noen ulemper ved utbygging også:

- * Mindre eget grøntareal
- * Byggeaktivitet med påfølgende støy og rot
- * Naboer mister utsikt/lys

Dette forslaget til utbygging er basert på planer og utbygginger foretatt i naboborettslagene. Styret har foretatt justeringer for å tilpasse utbygging best mulig til forholdene i vårt borettslag.

3 Saksgang fram til nå

Etter å ha sett tilbygg komme opp i naboborettslag innkalte styret til beboermøte i 1995 for å lodde interessen for utbygging også i vårt borettslag. På dette møtet ble det valgt en byggekomite for å forberede en søknad om utbygging.

AEPOS arkitekter ble kontaktet for å tegne alternative løsninger.

Forslaget ble så sendt til Oslo Kommunes Plan- og bygningsetat for godkjenning. Etaten hadde innsigelser mot deler av utbyggingsplanen.

Denne avgjørelsen ble anket av borettslaget. Anken førte ikke frem. Etaten har behandlet ferdig de delene av planen som en ikke hadde innsigelser mot.

Som en egen sak vil styret forsøke å få igjennom flere av innsigelsespunktene, samt eventuelt ytterligere alternativer for utbygging. Arbeidet med ny sak mot Plan- og bygningsetaten vil starte etter at første del av utbyggingsplanen eventuelt er vedtatt i generalforsamling.

Den 14. januar 1998 forelå det foreløpige vedtaket fra etaten. Endelig vedtak etter en offentlig høringsrunde forelå i brev fra Plan- og bygningsetaten av 26.3.98. Dette er i overensstemmelse med det foreløpige vedtaket av 14.01.98.

Det har vært avholdt beboermøte 19.02.98 med anledning for å fremme synspunkter angående byggesaken. Disse har vært drøftet i styret.

Ved at samlet bebyggelsesplan nå foreligger, vil Plan -og bygningsetaten kunne behandle enkeltsaker. Utbyggingen må også godkjennes av generalforsamling i borettslaget før den enkelte andelseier kan sette i gang.

4 Prinsipper og retningslinjer for utbygging

1. Hensyn må tas både til de som bygger og de som ikke bygger ut.
2. De vedlagte planer og tegninger legges til grunn for en eventuell utbygging.
3. Speilvendte varianter av de godkjente tegningene kan benyttes.
4. Det kan ikke benyttes andre varianter av tegningene for utbygging.
5. Alle utbygginger som er i tråd med vedtak fra generalforsamlingen, basert på dette dokumentet og vedlagte utbyggingsplan, vil kunne gjennomføres.
6. Man kan ikke påklage andres utbygginger som ligger innenfor den vedtatte planen.
7. Det kan kun bygges ut på en side av huset.
8. Innbygging av arealer som er under eksisterende tak (bod og inngangsparti) kan imidlertid gjøres i tillegg til en evt. utbygging på annen side (bakside eller gavl).
9. Ny utvendig dør ved innbygging som i forrige punkt, kan plasseres på siden (som dagens dør til boden) eller rett foran.
10. Det er ikke tillatt å bygge ut mer enn 2 etasjer.

11. På grunn av grunnforholdene må grunnarbeidene utføres etter samme prinsipp som for eksisterende grunnarbeid.
12. Det er ikke tillatt å bygge ut kjeller, hverken under eksisterende bygning eller evt. påbygg.
13. Materialvalg tilpasses eksisterende bygninger.
14. Detaljer løses som for eksisterende bygninger.
15. Tilbygget må beises i samme farge(r) som eksisterende bygg.
16. Ingen utbygginger må være betinget av eller fordre at naboen også bygger på.
17. Hver enkelt kan selv velge hvilke utbyggingsalternativ(er) en ønsker å benytte, også på 5-mannsrekkene. Man kan altså bygge ut forskjellige alternativer på samme rekke.
18. Hver enkelt kan selv velge hva slags rekkverk man ønsker på verandaen så lenge man holder seg innenfor gjeldende forskrifter for gjerder og rekkverk.
19. Ved bygging av veranda på tak, kreves det at det settes opp høy levegg i 2. etage for å begrense innsyn til nabo.
20. Ved bygging av veranda på tak, kreves det benyttet en spesiell membran for å sikre tett tak. Membranen må være av type Sarnafil eller tilsvarende.
21. Plassering av vinduer i huset vil kunne gjøres individuelt, men må godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle når plasseringen fraviker tegningene. Med huset menes eksisterende bygning og påbygg. Det vil være visse begrensninger i valget av vindusløsninger, som at utseende må være på linje med nåværende vinduer.
22. Plassering av utvendig dør bør gjøres i henhold til tegninger. Det kan søkes styret om unntak der alternativ plassering følger utbyggingsplanens retningslinjer og godkjennes av Plan- og bygningsetaten.
23. Innvendige oppdelinger/delevegger er opp til hver enkelt utbygger, forutsatt at man følger gjeldende byggeforskrifter (jfr. bærevegger etc.).
24. Eventuelle forslag til endringer i forhold til utbyggingsplanen og dette dokumentet må sendes til generalforsamling for eventuelt vedtak. For at slike forslag skal vurderes av en generalforsamling, må de først være godkjent av Plan- og bygningsetaten.

4.1 Takvinkler

Takvinkler på tilbygg skal følge samme helning som står i tegningene. Det er ikke tillatt å endre takvinkler utover det som står beskrevet i dette dokumentet.

Ved utbygging på baksiden må takvinkelen allikevel være slik at man kan sette inn samme verandadør igjen. Takvinkelen er da gitt av hellingen fra under vindu i andre etasje og ned mot ny yttervegg med høyde slik at verandadør av samme størrelse som eksisterende kan benyttes.

De som bygger ut samme alternativ på samme rekke, må sørge for at de får den samme takvinkelen.

Ved utbygging på forsiden er det tatt høyde for utgangsdøren med et eget karnapp, slik at takvinkelen kan beholdes slik den er på den eksisterende boden.

4.2 Sportsbod

Ved eventuell innbygging av nåværende bod, må det bygges ny sportsbod. Sportsboden må være på **minst 5,4 m²**. Det kan ikke bygges ut bod som en forlengelse av nåværende bod, da dette vil gi for lav takhøyde så lenge ingen har skrånende terreng.

Vedlagt finnes tegninger for 2 alternative frittstående boder. For frittstående bod er det kun disse alternativene som kan benyttes. Takvinkel på frittstående bod skal være slik at høyeste møne kommer under 3,0 meter. Dette for å kunne benytte forenklet byggemelding. Ved skråtak skal det skråne fra hus mot gangsti, med høyeste møne nærmest huset. Ved åstak, skal møne gå parallelt med taket på våningshuset.

Boder bygges helt inntil nabogrense, på samme side av oppgangen som eksisterende bod ifølge plantegninger. Tilstøtende boder må benytte samme utbyggingsalternativ, slik at de bygges like. Når så førstemann vil bygge, må begge naboer bli enige om hvilket alternativ som skal benyttes. Naboer anbefales å gå sammen om bygging av frittstående bod dersom dette er mulig. Hver husrekke bør velge et av alternativene.

Sportsbod kan også bygges som tilbygg langs en av de eksisterende husveggene så lenge den bygges etter samme retningslinjer og i samme stil som utbyggingsplanen for øvrig. Samme takvinkel som for ordinær utbygging må også benyttes på en slik sportsbod. Tegninger for sportsbod som eventuelt planlegges bygget, skal ligge vedlagt byggemeldingen og godkjennes av styret.

5 Hvordan du går fram

Retningslinjer for den enkelte andelseier.

5.1 Byggemappe

Styret har utarbeidet en mappe som inneholder hva du trenger for å komme igang.

Byggemappens innhold:

* Skjema NBR nr. 5153, "Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven"

* Skjemaet benyttes for byggemelding og inneholder opplysninger om nødvendige papirer og vedlegg.

- * Offentlig skjema for nabovarsel
- * Tegninger i størrelse 1:100 som kan benyttes som vedlegg til melding til Plan- og bygningsetaten
- * Ark for internt nabovarsel før byggestart med plass for signaturer.
- * Ark for samtykke fra naboer etter ferdigstilling med plass for signaturer.
- * Spørreskjema til beboer angående eventuell utbygging.

5.2 Varsle naboer

Utbygger er forpliktet til å varsle naboer i samme hus og nabohus om utbygging. Bruk skjema for dette fra byggemappen, og få signatur fra alle naboer som bekrefter at de er informert. Nabovarsel til de kommunale leilighetene bør gå både til beboeren og Oslo kommune.

I tillegg må naboborettslag varsles der bygningsloven krever det. Bruk da rødt skjema fra Plan- og bygningsetaten (NBR nr. 5154), samt skjema gjenpart av nabovarsel (NBR nr. 5155).

Ved nabovarsel skal det gis 14 dagers frist for eventuelle innsigelser.

5.3 Varsle styret

Styret skal registrere og gi samtykke til byggemeldinger før de sendes til Plan- og bygningsetaten.

Før bygging kan starte, må følgende opplysninger registreres i journal hos styret:

1. Navn og gatenummer til utbygger.
2. Byggeplan (tidsplan/datoer) og alternativer (hvilken tegning skal benyttes).
3. Bekreftelse på internt nabovarsel til alle de nærmeste som vil bli påvirket.
4. Bevis for at byggeforsikring er tegnet.
5. Dato for forventet byggestart (spaden i jorda).

5.4 Byggemelding

Den enkelte som ønsker å bygge ut, må selv sørge for byggemelding. Skjema NBR nr. 5153.

Entreprenør eller ansvarshavende vil vanligvis være behjelpelig med utfylling av skjema og nødvendige vedlegg.

5.5 Ansvarshavende

Det kreves at den som skal utføre og/eller etterse arbeidet med utbyggingen er fagmann med godkjent ansvarsrett i Oslo. Den enkelte andelseier må selv skaffe en slik ansvarshavende for sitt påbygg. Når påbygget er ferdigstilt og godkjent overtar borettslaget bygningsmassen. Utvendig vedlikeholdsansvar vil da tilfalle borettslaget som for den eksisterende bygningsmassen.

5.6 Byggestart

Bygging kan starte først etter avtale med styret. Det kan ikke utføres grunnarbeider i vinterhalvåret med kulde, da dette kan føre til at sålen ikke herder skikkelig. Dato for byggestart avtales og registreres av styret.

Depositum på 30.000 kroner (evt. bankgaranti m/sikkerhet i boligen) må legges fram for styret.

Før byggestart skal styret forevises følgende:

- * Underskrift fra samtlige naboer om at de er informert.
- * Kopi av kvitteringer for at avgifter til Plan- og bygningsetaten er betalt.
- * Kvittering for stilt bankgaranti / depositum på kroner 30.000,-.
- * Tegninger det skal bygges etter.
- * Kopi av forsikringsavtale og betalt premie for byggeforsikring.

5.7 Byggeperioden

5.7.1 Tilbud

Den enkelte andelseier innhenter selv tilbud og foretar innkjøp. På eget initiativ kan flere andelseiere gå sammen og selv organisere innhenting av felles anbud hos entreprenør for hele eller deler av utbyggingen.

5.7.2 Regler

Byggeaktiviteten må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og leiekontrakt.

5.7.3 Reparasjoner

Styret, eller en styret utnevner, skal godkjenne utbyggingen. Før godkjenning kan utføres må følgende forevises styret:

- * Underskrift fra samtlige naboer på at evt. skader på deres område er utbedret.
- * Ferdigstillelsesattest fra ansvarlig byggmester.

Når styret har godkjent at utbyggingen er ferdigstilt, kan depositum fristilles. Da vil også utbygget tas opp i forsikringen for borettslagets bygningsmasse.

6 Når påbygget er ferdig

6.1 Eiendomsforhold

Påbygget innlemmes i eksisterende bygningsmasse, og borettslaget overtar ansvaret for ytre vedlikehold.

6.2 Økonomisk ansvar

Påbygget må ikke i byggeperioden eller etter at ferdigattest foreligger påføre borettslaget noen utgifter utover de som påløper i forbindelse med punktene under .

Borettslaget står ikke ansvarlig for forsikring av påbygget før det er meldt ferdig og godkjent av styret, eller en styret utnevner. Utbygger er selv ansvarlig for eventuelle forsikringer i byggeperioden.

6.3 Beising

Påbygget må beises etter styrets anvisning. Dette gjelder bl.a. farge som skal benyttes og når det skal utføres.

6.4 Regulering av husleie etter fullført utbygging

Følgende elementer vil påvirke husleien til den enkelte utbygger:

- * Vann- og avløpsavgift
 - * Forsikring
 - * Eiendomsskatt
 - * Normalt ytre vedlikehold av bygningsmassen
- Disse forholdene er også de eneste som skal kunne øke borettslagets kostnader.

7 Andre forhold

7.1 Henvendelser til styret

Det vil etter behov bli opprettet fast kontortid for spørsmål og behandling av henvendelser angående byggesaker. Informasjon om kontortiden vil bli gitt i rundskriv til beboerne. All henvendelse utenom kontortiden vil normalt avvises.

Alle saker som krever styrebehandling må sendes skriftlig, og vil normalt behandles på neste styremøte.

7.2 Katalogisering

Styret vil katalogisere følgende:

1. Liste over utdelte mapper m/avn + gatenummer
2. Svar fra spørreskjema om utbygging, som vil bli utlevert sammen med byggemappe.
3. Navn og adresse på utbygger
4. Byggemelding m/angitt byggeplan (tidsplan/datoer) og alternativ(er) som skal bygges ut (hvilken tegning skal benyttes).
5. Bekreftelse på at papirer som sendes Plan- og bygningsetaten er sett, samt kopi av byggemeldingen.

6. Bekreftelse på internt nabovarsel til alle de nærmeste som vil bli påvirket.
7. Dato for forventet byggestart (spaden i jorda), og seneste dato for ferdigstilling.
8. Styret skal da gi et evt. samtykke til utbyggingen.
9. Bekreftelse på samtykke fra naboer om at evt. skader er utbedret og at utbyggingen er ferdig slik den var presentert for dem.
10. Ferdigstillelsesattest fra ansvarlig byggmester.
11. Dato og navn på den som utførte utvendig befaring med godkjennelse av arbeidene (inkl. beising og utomhusarbeider).

Styret vil føre egen registreringsjournal for utbyggingen.

7.3 Infrastruktur

Utbygger har ansvar for identifisering og eventuelt flytting av rør, stoppekraner, kummer, kabler, koblingsskap, elektriske installasjoner, drenering o.l. Utbygger må selv dekke alle kostnader forbundet med dette.

7.4 Mindre endringer på huset

Søknad om mindre endringer på huset må forelegges styret. Slike mindre endringer må stå i stil med den øvrige utbyggingen. Tegninger og planer for endringene må følge den generelle utbyggingsplanens retningslinjer. Styret vil behandle slike søknader på linje med alternative vindusløsninger, sportsboder og lignende. Dersom det dreier seg om en fasadeendring, må det også fremmes som en byggesak til Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på slike endringer kan være:

- * fjerning, flytting eller endring av vinduer.
- * bygge tak over veranda.

7.5 Regelendringer

Eventuelle endring av regler og retningslinjer for utbyggingen må vedtas på generalforsamlingen.

8 Tips til utbyggere

- * Det anbefales å bruke standardkontrakt for byggearbeider; f.eks. NS-3408.
- * Få med i kontrakten at det skal være en plan for utbyggingen med milepæler og datoer.
- * Eventuelt med dagbøter dersom frister ikke overholdes.
- * Det er kun mulig med bøter på maksimalt 10% av totalsummen.
- * Ingen betaling på forhånd.
- * 1/3 betales ved levering av materialer.
- * Hold igjen 1/3 av kontraktssummen til bygget er ferdigstilt.
- * Trekk fra evt. dagbøter før endelig oppgjør sendes.
- * Ved innbygging av boden bør ny mur settes opp og gamle pilarer

fjernes eller kappes slik at de ikke er i kontakt med boden lenger. H-bjelken som ligger under boden, og som går videre under naboens bod, må støttes opp av muren og kappes. Bjelken skal ikke lenger fungere for den innbygde boden, men skal fortsatt ligge under naboens bod. Dette er for å unngå forskyvninger som følge av tele og kuldeføringer.

- * Felles anbud for evt. å oppnå bedre pris må organiseres av naboer eller andre som måtte ønske det.
- * Snakk med naboen om evt. samarbeid, spesielt på 5-mannsrekkene.
- * Når én bygger, kan naboen få tillatelse til å sette opp grunnmuren uten å bygge på. Grunnmuren kan brukes som veranda inntil han vurderer å bygge ferdig. Ferdigstillelse må i følge loven skje innen 3 år. => Max 3 år med veranda. Slikt samarbeid mellom naboer vil kunne gjøre det rimeligere å grave og utføre disse grunnarbeidene.

- * Byggestart innen 3 år etter levert byggeplan/byggemelding.
- * Det vil startes en ny sak for å få gjennom utbyggingsalternativer som nå er avvist av Plan- og bygningsetaten, samt eventuelt nye alternativer. Hva dette kan resultere i, er selvsagt ikke mulig å forutsi nå.
- * Styret minner i denne sammenheng om at slik det er nå, er det kun tillatt å bygge på en side. Sportsbod og det som er under tak på framsiden kan allikevel bygges inn i tillegg til utbygg på annen side (bak, eventuelt gavl).
- * Dersom en nå bygger ut i henhold til et av de godkjente alternativene, vil dette trolig utelukke muligheten for annen type påbygging ved en senere anledning. Den enkelte bør derfor vurdere hvorvidt man vil bygge ut nå, eller vente og se om et annet ønsket utbyggingsalternativ eventuelt godkjennes senere.

9 Vedlegg

9.1 Forslag til endringer i bebyggelsesplan

- * "Forslag til mindre vesentlig endring av S-2596 og bebyggelsesplan vedtatt 7.1.82" (1 side) med tilhørende kart, beskrivelse og tegninger; 23 sider; datert 14.01.1998
- * Inklusive planforslag og tegninger for tilbygg fra AEPOS arkitekter, datert 28.05.1996
- * Dette er tidligere sendt ut til samtlige beboere, og er ikke sendt ut sammen med dette byggeheftet ettersom det ikke er endret. Tidligere utdelt dokument er å betrakte som vedlegg til dette heftet.

9.2 Vedtak fra Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune Plan- og bygningsetatens vedtak av "Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og bebyggelsesplan"; 2 sider; datert 26.03.1998

9.3 Tegninger for frittstående bod fra AEPOS

- * Frittstående utvendig bod - 2 alternativer; datert 10.03.1998.