

HUSORDENSREGLER

for

Lerdalstoppen borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 22. mai 2012 med endringer vedtatt på generalforsamling 27. mai 2013, endret 23. mai 2016, sist endret 16. mai 2017.

1. INNLEDNING

Lerdalstoppen borettslag er et andelslag med begrenset ansvar. Det er 99 andelseiere i borettslaget som har boret til en leilighet hver, og det er andelseierne som eier borettslaget i fellesskap.

Lerdalstoppen borettslag er tilsluttet OBOS.

Alle andelseierne er ansvarlige for at eiendommen holdes i forsvarlig stand, at borettslagets omdømme er godt samt at borettslagets fellesområder fremstår som rene, ryddige og velholdte. Alle utgifter som påføres Lerdalstoppen borettslag må dekkes av borettslagets inntekter. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier, dennes husstand og besøkende sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige skader og utgifter.

A. Myndighet

Borettslagets høyeste myndighet er borettslagets generalforsamling, hvor hver andelseier har en stemme. Generalforsamlingen velger et styre som forestår den daglige driften av borettslaget. Styret velges etter følgende mønster:

Leder velges for to år.

Styremedlem velges for to år.

Varamedlem velges for ett år.

Ifølge Lov om borettslag skal styret innkalle til ordinær generalforsamling innen 30. juni hvert år for å legge frem foregående års regnskap og årsmelding. I tillegg kan det innkalles til ekstraordinær generalforsamling etter ønske fra styret, OBOS eller 10 % av andelseierne.

B. Regelverk og avtaler

Blant annet er følgende dokumenter sentrale i forholdet mellom andelseierne og Lerdalstoppen borettslag:

1. Lov om borettslag
2. Husleiekontrakten
3. Vedtekter
4. Husordensregler

Disse reglene betraktes som en del av husleiekontrakten for Lerdalstoppen borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten. Dette kan føre til at borettslagets styre sier opp andelseiers leieforhold.

Andelseierne er ansvarlige for at ovennevnte regler overholdes av hele sin husstand og andre som gis adgang til leiligheten og uteområdene.

C. Vaktmestertjeneste

Lerdalstoppen borettslag har en løpende avtale om vaktmestertjenester med Holmlia Vaktmesterservice AS (HVS).

D. Skader

Enhver beboer plikter å varsle styret eller HVS om feil og skader på eiendommen.

Andelseierne er økonomisk ansvarlige for enhver skade som dennes husstand eller de som blir gitt adgang til leiligheten måtte forårsake på borettslagets eiendom.

E. Klager

Klager på brudd på borettslagets regelverk skal skje skriftlig til styret i borettslaget. Vesentlige brudd på reglene kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold.

F. Meldinger og presiseringer

Borettslagets styre, eller den styret bemyndiger, kan komme med tillegg eller presiseringer av gjeldende vedtekter og regler. Meldinger skal alltid være skriftlige. Slike tillegg og presiseringer skal gjelde sammen med borettslagets regelverk inntil første generalforsamling.

G. Endringer og tolkninger

Endringer av regelverket kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget. Ved tvister tolkes regelverket av borettslagets styre. Tolkning kan ankes til generalforsamlingen.

2. RO

Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Naboer bør varsles i god tid om man skal ha et arrangement/selskap som kan føre til mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det alminnelige ro-tidspunktet. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensynet til naboene.

Det skal utvises rimelighet ved all bruk av TV, radio og andre musikkanlegg, og under den tidsperiode hvor det skal være ro må slike anlegg dempes ned slik at de ikke er til sjenanse.

Arbeider i leiligheter og hager som medfører støy, er ikke tillatt etter kl. 19.00 på lørdager og dager før helligdager, og før kl. 13.00 søn- og helligdager.

Det skal alltid utvises hensyn til andre andelseiere når man driver med støyende arbeid.

3. FORANDRINGER/VEDLIKEHOLD

- A. Bygningsmessige forandringer av leiligheten, som for eksempel flytting/riving av vegger og forandringer på rørapplegg og ventilasjon, kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning.

Alle bygningsmessige forandringer må foretas i henhold til «Regler for tilbygg, påbygg og andre endringer», se vedlegg 2.

- B. Utvendige antenner (som f.eks. parabol) kan ikke settes opp uten styrets skriftlige godkjenning, se vedlegg 3.
- C. Montering av utstyr på fasade (f.eks. varmepumpe) er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjenning, se vedlegg 3.
- D. Ved utvendig maling og beising skal kun godkjente farger brukes.
- E. Andelseierne er ansvarlige for vedlikehold av egen leilighet, se vedtektene.

4. UTEOMRÅDENE

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Tilgrising med søppel, dyreekskremer, maling o.l. må ikke forekomme. Beplantning og utstyr må behandles med forsiktighet.

Det må ikke settes opp gjerder, murer o.l. uten samtykke fra berørte naboer og styrets skriftlige godkjenning. Når det gjelder beplantning og anlegg for øvrig, henvises det til «naboloven».

Enkelte steder i borettslaget ligger hagene, på grunn av det kupert terrenget, slik til at beboerne i midtseksjonene ikke kan komme til sin hage utenfra uten å måtte gå over endeseksjonens og mellomliggende leiligheters områder. En slik gjennomgang bør begrenses til det minimale. Ved oppsetting av gjerder, hekker, murer o.l. må man ta hensyn til at det skal være mulig å passere mellom hagestykkene.

I forbindelse med leilighetenes hager pålegges de respektive andelseierne et ansvar med at hagene holdes alminnelig pene, og at beplantning og andre anlegg ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Veiene i borettslaget må ikke brukes slik at beboernes mulighet for trygg og fredelig gangferdsel hindres eller forringes. Ved sykling og kjøring på veier og lekeplasser, må de syklende og kjørende rette seg etter trafikklovgivningen, og derved respektere vikeplikten for de gående.

Fotballsparking og lignende aktiviteter er kun tillatt på lekeplassen. Støyende aktiviteter er ikke tillatt på lekeplassen etter kl. 20.30. Det vises for øvrig til husordensreglens punkt 2 om at det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Av hensyn til brannsikkerheten er det kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på verandaer og terrasser av tre.

5. RENOVASJON

Renovasjonsanlegget i borettslaget består av seks avfallsbeholdere plassert vis-à-vis Grendehuset.

Det er 1 stk beholder for glass og metall, 3 stk beholdere for restavfall og 2 stk beholdere for papp og papir. Containerne skal kun benyttes til husholdningsavfall.

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn og poser knyttes igjen. Det må ikke forekomme at avfall settes utenfor avfallsbeholderne.

Alt annet avfall må leveres på en av kommunens gjenbruksstasjoner.

6. VEIBELYSNING

Veibelysningen inne i borettslaget består av lamper på alle 4-romsleiligheters utebod. Det er disse beboernes ansvar å sørge for at utelyset står på under døgnet mørke perioder.

7. VENTILASJON

Alle leiligheter har sentralavtrekk med en avtrekksvifte (motor) plassert på loftet. Denne styrer all ventilasjon i leiligheten med avtrekk fra kjøkken, bad, toalett og vaskerom. Styringen av avtrekksviften går via kjøkkenheten over komfyren.

Denne må aldri kobles fra da det kan oppstå kondens, og senere sopp og råte i leiligheten!

Ved utskifting av kjøkkenhette må man sikre seg at den nye hetten har en styringsenhet som fungerer sammen med avtrekksviften på loftet.

Elektriske tilkoblinger av faste installasjoner skal alltid utføres av elektriker.

8. FJERNVARME

Borettslaget benytter fjernvarme til oppvarming av boligene og til varmt tappevann.

Det må ikke foretas endringer på radiatorer og røropplegg som kan innvirke på oppvarmingen eller tilførselen av varmtvann til noen av borettslagets boliger og felleslokaler, se vedlegg 2.

Endringer/fjerning av rør eller ventiler til radiatorer må ikke gjøres uten godkjenning fra styret, og ikke uten at autorisert rørlegger benyttes. Montering/demontering av radiatorer må alltid utføres av rørlegger. Det er meget viktig at sirkulasjonen av varmtvann opprettholdes.

9. TRAFIKK OG PARKERING

Lerdalstoppen borettslag har et garasjehus med parkeringsplasser i tre plan. Første og andre etasje har 68 plasser som hører til bestemte leiligheter. På garasjehustaket er det 34 plasser som styret i borettslaget leier ut til beboere som har behov for parkeringsplass.

Gjesteparkeringsplassene er henlagt til terrenget fra grendehuset til nr. 60, og ved innkjøringen til borettslaget.

Borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser:

- A. All kjøring på gangveiene skal begrenses til det minimale. Det skal utvises varsomhet og hensyn til andre beboere. Beboere plikter å informere gjester og sjåførere om dette.
- B. All nødvendig kjøring på området skal foregå i gangfart (**maks 5 km/t**), og kjørellys skal være tent.
- C. Rusing av motoren, bruk av horn og tomgangskjøring er ikke tillatt på borettslagets område.
- D. Vask og reparasjoner av biler er forbudt, samt at olje- og bensinsøl ikke må forekomme. Hjulskift og annen smussfri bilpleie tillates på parkeringsområdene, men er ikke tillatt på garasjetaket grunnet membran i dekket.
- E. Parkering av alle typer motorkjøretøyer på borettslagets gangveier og snuplasser er forbudt.
- F. All parkering skal foregå på anviste plasser. Beboere skal benytte sin tildelte parkeringsplass.

Moped/motorsykler kan parkeres på den enkelte beboers gårdsplass. Moped/motorsykler skal kjøre i gangfart til leilighetene (se punkt A) og trilles ut av borettslaget med motoren avslått.

I garasjen er det ikke tillatt å oppbevare annet enn et sett bildekk og takgrind uten nærmere avtale med styret.

Brannfarlige eller eksplosive gjenstander må ikke under noen omstendighet oppbevares i garasjen. For øvrig må brannforskriftene følges.

Beboere som ikke disponerer gårdsplass kan parkere moped/motorsykel på eget område som er avmerket på øvre gjesteparkering. Besøkende til borettslaget kan benytte samme plass til parkering av moped/motorsykel.

- G. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester og de som ikke er tildelt fast plass. Beboere er forpliktet til å søke fast plass, og å benytte denne så snart den kan tilvises av styret. Under tiden før fast plass blir ledig, kan parkering kun skje med oblat utdelt av styret. Langtidsparkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å bruke disse plassene til hensetting av campingvogn eller tilhenger.
- H. Beboere som bruker gjesteparkeringsplassene eller indre område til av- og pålessing skal ha parklyset tent.
- I. Avskiltede biler plassert på borettslagets område vil bli tauet bort omgående for eiers regning og risiko.
- J. Biler hensatt på annenmanns parkeringsplass taues bort for eiers regning og risiko.
- K. Strømuttak til motorvarmere på garasjehustaket skal være låst og ledningen fjernet når denne ikke er i bruk.

Strømuttak til motorvarmere i hele garasjeanlegget må ikke benyttes til annet enn motorvarmere. Det er ikke tillatt å bruke kupévarmere, støvsugere og lignende.

- L. Garasjeporten skal til enhver tid være lukket. Beboerne har ansvar for at porten er lukket når man forlater garasjen.

- M. Unødig opphold og lek på parkeringsplassene og i garasjehuset er forbudt. Barn har ikke adgang til garasjen uten at voksne er til stede.
- N. Biler skal fjernes fra garasjen og øvrige parkeringsplasser når feiing eller annet vedlikeholdsarbeid gjør dette nødvendig. Melding om dette blir gitt ved rundskriv eller oppslag.
- O. Beboerne plikter å informere sine besøkende om gjeldende regler om trafikk og parkering på Lerdalstoppen.
- P. Brudd på borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser er å anse som brudd på leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet for leiligheten.
- Q. Beboere eller besøkende som gjentatte ganger bryter ovennevnte bestemmelser, kan etter advarsel få sin bil borttauet for eiers regning og risiko.

10. LEIE AV Plasser på GARASJEHUSTAKET

Styret i borettslaget står som utleier av parkeringsplassene på garasjehustaket. Plassene skal kun benyttes til parkering av biler. Leietagere må ha registrert bostedsadresse i borettslaget. Utleie/tildeling skjer etter følgende prioritering:

1. Andelseiere uten fast garasje plass
2. Andelseiere som har behov for en tilleggs plass
3. Andelseiere som har behov for en andre tilleggs plass
4. Andelseiere som har behov for en tredje tilleggs plass

Styret fastsetter leien for parkeringsplassene. Alle leiekontrakter har en oppsigelsestid på én måned. Leietager kan ikke låne ut eller leie ut plassen til andre. Plassen må sies opp dersom leietager ikke lenger har et registrert kjøretøy eller firmabil. Leietagere som ikke følger borettslagets bestemmelser og anvisninger for parkering, kan fratras tildelt plass.

11. DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe hund og katt i Lerdalstoppen borettslag. Beboere som ønsker å holde hund eller katt forplikter seg til å følge borettslagets bestemmelser, se vedlegg 1.

12. ORDENSREGLER FOR LÅN/LEIE AV GRENDEHUS

- A. Leietaker står økonomisk ansvarlig for eventuell skade på inventar og løsøre.
- B. Leietaker skal rengjøre grendehuset etter bruk.
- C. All søppel skal fjernes fra grendehuset av leier.
- D. Dersom en eller flere av disse reglene brytes, kan man ikke påregne senere leie/lån.
- E. Leietaker må dekke alle kostnader et eventuelt mislighold påfører borettslaget.

13. DUGNAD

Styret, eller den styret bemyndiger, kan invitere til dugnad. Alle beboere bør delta i en slik dugnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

14. OVERLATING AV BRUK

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, se vedtektene.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseier har bodd i leiligheten minst ett av de to siste åra.

Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget blir påført ved overlating av bruk.

Egen garasje plass kan bare overlates til en beboer i Lerdalstoppen borettslag. Overlating av parkeringsplass leid av borettslaget tillates ikke.

15. GYLDIGHET

Disse husordensreglene gjøres gjeldende etter vedtak i borettslagets generalforsamling avholdt 27.05.2013.

Vedlegg 1

Lerdalstoppen borettslag

BESTEMMELSER FOR DYREHOLD

- A. Registrerings skjema og erklæring for hund og katt skal fylles ut. Generalforsamlingen har vedtatt at det skal føres et oppdatert register over antall hunder og katter i borettslaget.
- B. Eieren er ansvarlig for enhver skade som hund eller katt påfører person eller eiendom i borettslaget.
- C. Dersom det kommer berettiget klage om brudd på borettslagets dyreholdsbestemmelser, eller at dyreholdet sjenerer øvrige beboere ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne hunden eller katten fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Etter forhandlinger med partene er det styret i borettslaget som avgjør om en klage er berettiget.
- D. Brudd på borettslagets dyreholdsbestemmelser er å anse som brudd på leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet for leiligheten.
- E. Spesifikke regler for hund:
1. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.
 2. Barn skal ikke luften hunder hvis ikke eieren med sikkerhet vet at barnet kan beherske enhver situasjon som kan oppstå. All lufting skal foregå utenfor borettslaget.
 3. Ekskrementer skal alltid fjernes. Andelseieren er ansvarlig for at dette skjer omgående.
 4. Hundeeiere bør være kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere som lar dyret gå løs i den tiden det er båndtvang.
 5. Unntak fra disse reglene gjelder for førerhund og politihund.
- F. Spesifikke regler for katt:
1. Alle borettslagets hannkatter skal kastreres, og hunnkatter steriliseres.
 2. Det er katteeiers ansvar å sørge for at katten er til minst mulig sjenanse for naboer.
 3. Katteeiere har ansvar for å fjerne ekskrementer i sandkassene etter tur. Egen liste for dette er utarbeidet.
 4. Katter skal øremerkes eller bære halsbånd med eiers navn, husnummer eller telefonnummer.

Registreringsskjema og erklæring**for hund og katt i Lerdalstoppen borettslag**

Eiers navn	
Eiers adresse	
DYR NR 1	
Dyrets art hund/katt, rase	
Dyrets fødselsår og kjønn	
Katt kastret/sterilisert, hvilket år	
Særlige kjennetegn f.eks. farge, tegninger o.l.	
DYR NR 2	
Dyrets art hund/katt, rase	
Dyrets fødselsår og kjønn	
Katt kastret/sterilisert, hvilket år	
Særlige kjennetegn f.eks. farge, tegninger o.l.	
DYR NR 3	
Dyrets art hund/katt, rase	
Dyrets fødselsår og kjønn	
Katt kastret/sterilisert, hvilket år	
Særlige kjennetegn f.eks. farge, tegninger o.l.	

Jeg er kjent med de gjeldende bestemmelsene for dyrehold i Lerdalstoppen borettslag og forplikter meg til å overholde disse. Jeg forplikter meg også til å gi styret beskjed dersom dyret ikke lenger holder til i borettslaget, eller dersom dyret dør.

.....
Dyreeiers underskrift

dato

Lerdalstoppen borettslag

REGLER FOR TILBYGG, PÅBYGG OG ANDRE ENDRINGER

1. GENERELLE BESTEMMELSER

A. Status og virkeområde

Disse reglene inngår i Lerdalstoppen borettslags husordensregler som en fast del av leieavtalen mellom borettslaget og andelseierne.

Reglene gir borettslagets andelseiere adgang til å foreta tilbygg og andre endringer eller arbeid i tilknytning til de boligene og tomteområdene som de selv disponerer.

Alle arbeider og endringer av nevnte karakter skal fremmes og utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, husordensregler, avtaler og styrevedtak. Andre begrensninger er ikke vedtatt på dette området innen borettslaget.

B. Forvaltning av reglene

Borettslagets styre administrerer disse reglene på vegne av borettslagets generalforsamling. Dersom man mener at styret har fattet et feilaktig vedtak i forhold til gjeldende lovgivning eller disse reglene, så vedtaket hindrer eller fordyrer et byggeprosjekt eller andre tiltak, kan vedtaket ankes inn for borettslagets generalforsamling.

C. Generelle ansvarsforhold

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for alt arbeid og endringer som vedkommende foretar for egen del innenfor borettslaget. Dette gjelder selv om arbeidet ikke er søknadspliktig etter disse reglene eller andre bestemmelser og avtaleforhold.

Andelseier plikter straks å utbedre/bekoste enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte få som følge av slikt arbeid eller endringer som nevnt over. Det samme gjelder også for skjulte/åpenbare feil, mangler og avvik fra det som er tillatt ifølge disse reglene og det som styret i borettslaget har vedtatt.

Ethvert krav som borettslaget måtte ha eller få ut fra det ovennevnte, skal betales så snart styret anmoder om det. Om beløpet ikke er dekket fullt ut innen en måned fra kravet blir reist, kan styret avregne gjenstående rest gjennom særskilte tillegg i den aktuelle andelseiers husleie. Morarenter vil i så fall bli tillagt beløpet.

D. Ansvar ved felles prosjekter

Flere andelseiere har anledning til å gå sammen om en felles utbygging eller endring i tilknytning til boligene eller tomtearealene som de disponerer. I alle slike tilfeller er samtlige aktuelle andelseiere solidarisk ansvarlige for det som utføres.

E. Ansvar ved overdragelse

Ved overdragelse av bolig går ansvaret etter disse reglene og eventuelle erklæringer/ avtaler automatisk over på den som overtar boligen. I forbindelse med dette plikter andelseier å informere kjøper (kommende andelseier) om alle sider ved dette ansvarsforholdet. Borettslaget har ingen opplysningsplikt i sammenheng med slike saker, og frafaller krav på bakgrunn av sviktende informasjon.

F. Generelle hensyn i bygge- og anleggstiden

Alle bygge- og anleggsarbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på person eller verdier, eller medfører vesentlig ulempe for ferdsel eller de som bor i nærheten. Borettslagets husordensregler gjelder også fullt ut overfor bygge- og anleggsarbeider, så bl.a. bestemmelsene om ro og orden må etterleves. Plassering av materialer og/eller utstyr på fellesområde/nabotomt skal avtales skriftlig med styret/nabo på forhånd.

G. Brudd på reglene

Brudd på disse reglene, bestemmelser eller avtalepunkter som forutsettes fulgt etter dette regelverket, anses som brudd på borettslagets husordensregler og leiekontraktsvilkår. Slike brudd kan således få alvorlige konsekvenser for leieforholdet.

Arbeid som ikke har nødvendige godkjenninger, samt skader som følger av slikt arbeid, ligger uten unntak utenfor borettslagets vedlikeholds- og forsikringsansvar. I alle slike tilfeller avskjæres også mulighetene til å anke pålegg fra styret om å foreta endringer eller dekke gebyrer og andre beløp som avkreves i forbindelse med saken.

H. Styrets rett til å gripe inn

Styret i borettslaget har full rett til å gripe inn i prosjekter som ikke gjennomføres i samsvar med disse reglene og myndighetenes bestemmelser. I alle slike tilfeller er det andelseier som bærer det økonomiske ansvaret. For øvrig kan styret også fjerne eller utbedre eventuelle forhold som ikke er i samsvar med disse og andre relevante bestemmelser på andelseiers regning.

I. Endringer av regelverket

Forslag til endringer i bestemmelsene fremmes via styret overfor generalforsamlingen til avgjørelse.

2. SØKNADSPLIKT, MELDEPLIKT, NABOVARSEL, LEIEJUSTERINGER

A. Intern søknadsplikt

Det må alltid innhentes skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget før det igangsettes prosjekter, arbeid eller tiltak som:

- 1) berører borettslagets vedlikeholdsansvar eller forsikringsbehov,
- 2) medfører krav om varsling av naboer og gjenboere slik det fremgår av disse reglene,
- 3) vedrører fjernvarmeanlegget eller annen felles eiendom,
- 4) er meldepliktig til offentlige myndigheter eller andre instanser i medhold av gjeldende lover, forskrifter eller avtaler som borettslaget har inngått.

Styrets skriftlige tillatelse er eneste gyldige grunnlag for at borettslaget samtykker i saker av nevnte karakter. Det anses som et alvorlig brudd på disse reglene å sette i gang med søknadspliktige arbeider før slik tillatelse er mottatt (ref pkt. 1 G).

B. Øvrig søknadsplikt

Før noe arbeid påbegynnes må andelseier alltid sørge for å innhente nødvendige tillatelser fra plan- og bygningsetaten og andre instanser som prosjektet måtte være pålagt i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter og enhver avtale borettslaget måtte ha inngått.

C. Form og innhold på søknader

Alle søknader til borettslagets styre etter disse reglene skal være skriftlige. Alt etter sakens karakter skal søknaden til styret også vedlegges:

- ❑ Situasjonsskart i skala 1/500 eller 1/100 samt tegninger (planer, fasader og snitt) i skala 1/100 med angivelse av kvm/mål på gammel/ny bebyggelse og eventuelt nytt og tidligere terreng.
- ❑ Kortfattet byggebeskrivelse med angivelse av type og farge på takdekking, utvendig kledning, vinduer, ytterdører og annet utvendig tilbehør samt eventuelle endringer av drenerør og kabler i grunnen eller andre vesentlige installasjoner som kabel-tv o.l.
- ❑ Alle påkrevde søknader/meldinger skal være komplette med tegninger, avfallsplaner, situasjonsskart o.l. som de involverte myndigheter måtte kreve til enhver tid.
- ❑ Detaljtegninger og beskrivelse av endringer på fjernvarmenettet, inklusive fullstendig materialbeskrivelse og angivelse av ansvarlig rørlegger for arbeidene.
- ❑ Nødvendige papirer som dokumenterer at alle naboer og gjenboere i borettslaget er varslet slik disse reglene til enhver tid presiserer.
- ❑ Ferdig undertegnet egenerklæring på formular som er godkjent av borettslagets generalforsamling.
- ❑ Original kvittering som dokumenterer at fastsatt behandlingsgebyr er innbetalt til dekning av borettslagets antatte utlegg i saken.
- ❑ Før nødvendige dokumenter er innlevert har ikke styret anledning til å ferdigbehandle noen søknad etter disse reglene.

D. Faglig kontroll og gebyrer

Borettslagets styre har rett til å søke fagbistand og føre kontroll med alle søknadspliktige saker som hører inn under disse reglene.

Spesielt skal alt arbeid som berører fjernvarmeanlegget alltid kontrolleres og godkjennes av fagkyndig personell før de støpes/bygges inn i konstruksjonen.

Denne kontrollen og godkjennelsen omfatter også materialvalg og utførende rørlegger. Andelseier har ubetinget plikt til å gi styret beskjed med en gang slikt arbeid har kommet så langt at det kan kontrolleres. Feil/mangler påpekt av kontrollisten skal uten opphold utbedres og bekostes av byggherre.

For å dekke borettslagets antatte utlegg til fagbistand og kontroll, må andelseier innbetale et kontrollgebyr så snart søknaden er behandlet og godkjent av styret og senest 14 dager etter at melding er mottatt. For alle saker som er meldepliktige til plan- og bygningsetaten og/eller berører fjernvarmeanlegget er gebyret på minimum kr. 1.000,-.

For øvrig vedtar styret det konkrete beløpet i hvert enkelt tilfelle ut fra antatt budsjett for prosjektet.

Bli borettslagets utlegg til fagbistand og kontroll høyere enn opprinnelig antatt, kan styret kreve innbetaling av eksakt beløp etter fremlagte bilag. Styret plikter å informere andelseier om slike utgifter uten opphold, og det skal avtales et nytt beløp for inndekking av kontrollkostnadene.

E. Påtegning av egenerklæring

Andelseier og andelseiers eventuelle ektefelle/samboer må påtegne en særskilt egenerklæring som er vedtatt av generalforsamlingen før styret kan avgi samtykke til et prosjekt som er meldepliktig til myndighetene, berører borettslagets fjernvarmeanlegg eller generelle vedlikeholds- og forsikringsansvar.

Når den nevnte egenerklæringen er underskrevet blir den automatisk en del av den leiekontrakten som gjelder for den aktuelle andel i laget. Selges andelen, følger erklæringen salget og overføres til den/de nye eieren/eierne.

F. Varsling av naboer og gjenboere i borettslaget

Alle andelseiere som kan bli berørt av et prosjekt som hører innunder disse reglene skal varsles om prosjektet på forhånd. Varslingsplikten gjelder overfor alle som har bolig rett ved siden av den bolig eller tomt det gjelder samt alle som får endret adkomst, utsyn, lys eller bruksverdi av egen bolig eller tomt pga. prosjektet.

Varsling skal foregå på en slik måte at de som varsles kan sette seg skikkelig inn i saken. Som et minimum bør det fremlegges de samme opplysningene og dokumentene som disse reglene forutsetter at styret i borettslaget skal ha i forbindelse med behandlingen av saken.

Som hovedregel skal den nevnte varslingen dokumenteres ved hjelp av de ovennevnte andelseieres daterte underskrifter på interne nabovarslingsskjemaer, som er godkjent av borettslagets generalforsamling. Dersom dette ikke kan gjennomføres fullt ut, kan påtegningen av nabovarsel erstattes med kvittering for at varsel med all nødvendig dokumentasjon er sendt med rekommandert post til den eller de det gjelder.

Overdras en andel slik at den nye andelseieren ikke blir varslet på behørig måte, plikter den opprinnelige andelseier å informere ny andelseier om saken. Dersom nabovarsel er postlagt eller påtegnet av opprinnelig andelseier som forutsatt, har borettslaget eller byggherre ingen ytterligere opplysningsplikt.

G. Intern innsigelsesfrist og behandlingsprosedyrer

Innsigelser til arbeid eller endringer som hører inn under disse reglene må fremmes skriftlig av andelseierne overfor borettslagets styre innen 21 dager etter dato for signert påtegnelse av nabovarslet eller avsendt kvittering fra Posten.

Berørte andelseiere som av en eller annen grunn ikke har mottatt nabovarsel, må fremme skriftlig protest overfor styret så snart man er klar over at dette skulle ha skjedd.

Alle innsigelser av nevnte karakter skal tas opp til behandling i styret i borettslaget. I de sakene hvor det er klare brudd på gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontraksforhold, husordensregler, avtaler med borettslaget eller vilkår i disse reglene, skal styret pålegge det aktuelle prosjektet ved andelseier å bringe forholdet i orden. Skulle det være graverende brudd på ovennevnte kan og skal styret stoppe prosjektet inntil forholdet er rettet/utbedret.

Styret har ingen plikt til å ta hensyn til klager som fremkommer etter fristene angitt ovenfor, eller som er gitt muntlig.

H. Andelseiers ansvar for øvrige nabovarsler

Andelseier plikter selv å varsle eventuelle naboer og gjenboere utenfor borettslagets eiendom slik byggeforskriftene fastsetter. Påtegnet offentlig standardskjema eller annen form for godkjent varsel legges ved søknaden til plan- og bygningsetaten, etter at styret har godkjent saken og underskrevet søknadspapirene som skal sendes dit.

I. Styrets søknadsbehandling

Styret i borettslaget har ikke adgang til å ferdigbehandle søknader som er varslingspliktige innen borettslaget etter disse reglene, før denne varslingen er dokumentert og den angitte klagefristen på 21 dager er passert.

I hovedtrekk skal styrets behandling av søknader etter disse reglene gå ut på å påse at det omsøkte prosjektet er i samsvar med alle de bestemmelser og vilkår som er nevnt. Alle klare brudd skal medføre avslag på søknaden. Oppstår det tvil eller tvistespørsmål, skal søknaden med all nødvendig dokumentasjon oversendes plan- og bygningsetaten for endelig avgjørelse. I alle slike tilfeller skal styret også vedlegge en egen redegjørelse som påpeker og klarlegger aktuelle forhold.

Avslag på søknader skal alltid begrunnes. Foruten å vise til det aktuelle forholdet som har ført til avslaget, skal begrunnelsen også henvise til de konkrete punktene i gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontrakt, husordensregler, avtaler og/eller vilkår i dette regelverket som styret i borettslaget bygger sin avgjørelse på.

J. Meldeplikt om igangsetting av arbeider

Før godkjent arbeid som er søknadspliktig til offentlige myndigheter påbegynnes, plikter andelseier å sende skriftlig melding til borettslagets styre om at alle påkrevde tillatelser er innhentet og at arbeidet vil bli påbegynt fra en angitt dato. Det skal også vedlegges fremdriftsplan og antatt ferdigdato.

K. Husleiejustering

Påbyggingsavgiften skal dekke de faktiske merkostnadene på beboernes tilbygg, og fordeles på de andelseierne som har gjennomført påbygginger. Hvis det ikke er særskilte forhold som tilsier noe annet, skal husleiejusteringen senest gjelde f.o.m. annet halvår etter at styret har avgitt sitt samtykke til gjennomføringen av de aktuelle arbeidene.

L. Forsikringsdekning og ferdigmelding

Påbygg, tilbygg og andre endringer og arbeid dekkes aldri av borettslagets forsikringer og vedlikeholdsansvar før styret i borettslaget har fått skriftlig ferdigmelding på prosjektet, og sendt andelseier skriftlig bekreftelse på at de nevnte arbeidene anses som ferdige og godkjente.

Dersom styret krever det, plikter andelseier å holde de nevnte arbeidene forsikret for egen regning inntil borettslaget eventuelt overtar ansvaret. På krav fra styret plikter andelseier også å tegne særskilt forsikring til dekning av mulige skader på 3. person og annenmanns eiendom, inntil den omtalte ferdigbekreftelsen er mottatt fra borettslagets styre.

3. PROSJEKTMESSIGE RAMMEVILKÅR

A. Krav til materialer og utførelse av arbeidet

Alt bygge- og anleggsmessig arbeid skal utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, samt innenfor de tillatelser og tidsfrister som myndighetene og borettslagets styre har gitt.

Alt materiell, dimensjoner og byggetekniske løsninger skal tilfredsstillende alle aktuelle krav og spesifikasjoner i gjeldende byggeforskrifter og enhver gjeldende standard på aktuelle områder.

Endringer vedrørende eksisterende fjernvarmesystem krever alltid særskilt forhåndstillatelse fra borettslagets styre mht. materialvalg og tekniske løsninger, før arbeidene på noen måte kan påbegynnes.

B. Generelle tidsrammer for bygge- og anleggsarbeider

Dersom ikke noe annet er fastsatt skal byggestart finne sted senest ett år etter at styret har gitt sin tillatelse. Utvendig byggearbeid skal være ferdig innen ett år etter byggestart. Ferdigattest skal oversendes styret innen to år etter byggestart.

C. Fagansvar, autorisasjon i bygge- og anleggstiden

Det faglige ansvaret for alt bygge- og anleggsarbeid må være dekket opp på forskriftsmessig måte. Videre skal arbeid som krever autorisasjon bare utføres av personell som er autoriserte til å stå for dette innen Oslo kommune.

Arbeid som berører fjernvarmeanlegget eller andre fellesanlegg i borettslaget skal bare utføres av personell eller firmaer som er forhåndsgodkjent av borettslagets styre og som for øvrig er bemyndiget til å utføre slikt arbeid.

D. Den enkeltes ansvar for fjernvarmeanlegget

Av hensyn til andre beboere og gjeldende avtaler og bestemmelser må det ikke foretas endringer på fjernvarmenettet som kan innvirke på oppvarmingen eller tilførselen av varmtvann til noen av borettslagets boliger og felleslokaler.

Det er ikke tillatt å endre innreguleringen og opplegget for fjernvarmesystemet uten forutgående skriftlig tillatelse fra borettslagets styre. Innreguleringen av vanngjennomstrømning, vannmengde, temperaturforhold og rørsøyfer skal til enhver tid samsvare med fastsatt innreguleringsprotokoll. Likeledes skal alle varmtvanns- og oppvarmingsrør med kummer, kraner og ventiler mv. til enhver tid følge fastsatte planer og tegninger.

Det maksimale behovet for fjernvarme må ikke økes uten at dette er klarert med produktleverandøren. Man skal også alltid ta behørig hensyn til vannmengde, vanngjennomstrømning og motstand i røropplegget og øvrige installasjoner ved omlegging av rør, flytting av radiatorer og eventuell overgang til gulvvarme eller andre oppvarmingsmetoder.

E. Størrelse av påbygg mv.

Som hovedregel tillates påbygg/tilbygg på inntil 30 m² i bruksareal. Styret i borettslaget kan også samtykke i større utbygginger, så lenge dette er prosjekter som er godkjent av generalforsamlingen og plankontoret i kommunen.

F. Krav til byggestil mv.

Det skal legges størst mulig vekt på å utforme påbygg, tilbygg og andre endringer slik at de ser ut som en naturlig og avstemt del av bebyggelsen. Ved alle utvendige bygningsarbeider skal det som hovedregel benyttes samme byggestil, materialvalg, takvinkler, fargesetting og utstyrsdetaljer som på eksisterende bebyggelse. Avvik fra denne hovedregelen må i tilfelle godkjennes av generalforsamlingen og plankontoret i kommunen.

G. Bebyggelsens høyde over terreng

Bebyggelsens totalhøyde over terreng kan ikke økes over det opprinnelige nivå. Dette gjelder uansett formen for påbygg/tilbygg eller andre bygningsmessige arbeider som ønskes utført.

H. Generelle hensyn overfor naboer og gjenboere

Andelseier plikter å ta behørig hensyn til naboer og gjenboere i forbindelse med et hvert søknadspliktig prosjekt eller tiltak etter disse reglene. Prosjektet må ikke føre til særlig redusert utsikt, merkbart svekket tilgang til sol eller adkomstmuligheter. Nevneverdig forringelse av bruksverdien til utomhusarealet eller andre uheldige forhold må ikke forekomme. Ny bebyggelse må ikke skape problemer for ferdsel, snøbrøyting eller oversikt på gangveiene.

I. Byggetekniske hensyn overfor naboer og gjenboere

Påbygg, tilbygg og eventuelle andre endringer skal utføres slik at de ikke legger noen økonomiske eller praktiske hindringer i veien for naboer eller gjenboere dersom de skulle ønske å gjennomføre egne byggeprosjekter på et senere tidspunkt.

J. Kostnadsdeling ved byggearbeider mot nabo

Deling av kostnader vedrørende oppføring av grunnmur, vegg, takkonstruksjon eller annet byggverk mot naboeilighet eller nabotomt må avtales på forhånd. Ferdig oppført er dette å betrakte som borettslagets eiendom som alle berørte parter kan bygge videre på innenfor sine egne grenser, på samme måte som man kan utnytte den opprinnelige bebyggelsen.

K. Spesielt vedrørende fellesarealer

Fellessarealer kan ikke disponeres til påbygg/tilbygg eller andre byggeprosjekter.

EGENERKLÆRING

På bakgrunn av undertegnedes søknad om å foreta følgende arbeider:

I tilknytning til leil. nr. _____, adresse _____
erklærer undertegnede følgende:

1. Å gjennomføre arbeidene i samsvar med gjeldene lover, forskrifter, vedtekter, leiekontraktsvilkår, husordensregler, styrevedtak, avtaler som undertegnede eller borettslaget har inngått og vilkår som er satt i borettslagets regler på det aktuelle området.
2. Å betale fastsatt behandlingsgebyr og følge de påbud og anvisninger som borettslagets styre, kontrollører og fagkonsulenter kommer med i forbindelse med saken.
3. Å utbedre/dekke enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte ha eller få som følge av saken. Foruten å gjelde for skader, forskutteringer og tap, gjelder dette også for skulte/åpenbare feil, mangler og avvik fra det som er tillatt ifølge pkt.1 og 2 over.
4. Å betale ethvert krav som borettslaget måtte ha eller få ut fra pkt. 3 så snart borettslagets styre anmoder om dette. Om beløpet ikke er dekket innen en måned fra kravet blir reist, kan styret avregne det utestående med morarenter gjennom et ekstraordinært tillegg i husleien.
5. Å samtykke i at husleien for leiligheten gjøres til gjenstand for særskilt justering etter borettslagets regler på området, slik at brutto husleie blir i samsvar med de kostnadene som borettslaget vil få i tilknytning til boligen etter at arbeidene er avsluttet.
6. Å informere eventuelle nye eiere av leiligheten om denne erklæringen og alle økonomiske og andre aktuelle ansvarsforhold som gjelder hvis boligen overdras en gang i fremtiden.
7. Undertegnede er for øvrig inneforstått med at brudd på det som står i denne erklæringen, eller bestemmelser/vilkår som kreves fulgt ifølge denne erklæringen, vil bli ansett som brudd på borettslagets husordensregler og den leiekontrakt som gjelder for undertegnedes leilighet. Et skjult brudd vil således kunne få alvorlige konsekvenser for leieforholdet dersom saken ikke løses i henhold til styrets vedtak.

Oslo, _____
Andelseiers underskrift

Jeg er inneforstått med ovenstående erklæring.

Oslo, _____
Medeiers underskrift

NABOVARSEL

(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 ovennevnte og forevist søknad til borettslagets styre, samt nødvendige tegninger og planer over prosjektet:

_____	_____
navn	adresse
_____	_____
navn	adresse
_____	_____
navn	adresse
_____	_____
navn	adresse
_____	_____
navn	adresse

Eventuelle protester vedr. prosjektet må leveres skriftlig til borettslagets styre innen 2 - to - uker etter at dette nabovarselet er påtegnet.

Bruk om nødvendig flere skjemaer dersom mange skal varsles.
Etter ferdig påtegning sendes skjemaet sammen med søknaden til borettslagets styre.

Vedlegg 3

Lerdalstoppen borettslag**RETNINGSLINJER FOR MONTERING AV UTVENDIG UTSTYR**

Utvendige utstyr (som f.eks. parabolantenner, tv-antenner, varmepumpe eller ventilasjon) kan ikke settes opp uten styrets skriftlige godkjenning.

Skriftlig tillatelse fra styret skal være mottatt før arbeidene igangsettes.

Nabovarsel

Nabovarsel skal leveres sammen med søknaden. Du finner nabovarselskjema på www.lerdalstoppen.no

Montering / Innfesting

Utstyret skal festes slik at det ikke på noen måte er til forulemping av underlaget. Med dette er å forstå vannskade, brekkasje, punktering og lignende. Kabelføringer skal monteres fagmessig og eventuelt i eget rør hvis hensiktsmessig. Det skal så langt det lar seg gjøre føres kabel innomhus. Gjennomføringer i yttervegg skal gjøres fuktsikkert og ved spesielle tilfelle kan styret kreve at dette gjøres av fagfolk på søkers regning.

Antall

Det er kun tillatt med en utvendig installasjon pr. andel.

Dimensjoner / Farger

Utstyret skal ha samme farge som underlaget den festes på eller boligmassen den tilstøter. Utstyret skal ha minste dimensjon som er teknisk mulig på søknadstidspunktet. Parabolantenner skal maksimalt være 60 cm i diameter.

Søknad (innhold)

Søknad skal inneholde: Personalialia, teknisk info på utstyret, monteringsanvisning, kabelføring, fasadetegning med forslag til montert utstyr, utførende part, signert nabovarselliste.

Plassering

Utstyret skal plasseres slik at det ikke er til noen form for ulempe mot omgivelsene. Det skal ikke på noen måte forurense fasaden, og alltid monteres innenfor søkende andels areal hvis styret ikke gir dispensasjon til noe annet. Utstyr skal monteres så lite synlig som mulig selv om dette innebærer ulemper for søker. Gavlvegger skal ikke benyttes til montering av denne type installasjoner.