

NORDSETER BORETTSLAG

ORDENSREGLER

vedtatt på ordinær generalforsamling 21. mai 2007,
endret i ordinær generalforsamling 8. juni 2011,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK

vedtatt på generalforsamlingen 16. juni 2004,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014,
endret i ordinær generalforsamling 29. april 2019

ORDENSREGLER FOR NORDSETER BORETTSLAG

vedtatt av generalforsamlingen den 21. mai 2007,
endret i ordinær generalforsamling 8. juni 2011,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014.

1. INNLEDNING

Ordensreglene er fastsatt på bakgrunn av vedtektenes punkt 4-1 Boretten, underpunkt (4). Ordensreglene tar sikte på å gi utfyllende bestemmelser for bruk av boliger, fellesrom og uteområder i Nordseter borettslag.

2. BEPLANTNING/VEGETASJON PÅ BALKONGER, TERRASSER OG UTEOMRÅDER

På balkonger og terrasser er det ikke tillatt å ha beplantning/vegetasjon som vokser/henger utover kanten eller som er høyere enn til underkanten av neste etasje. På uteområder til leiligheter i blokkene er det ikke tillatt med høyere beplantning/vegetasjon enn til underkanten av neste etasje. Det skal unngås at klatreplanter festes til eller fester seg på husvegger, eller sprer seg til andre leiligheter og deres uteområder. På uteområder til leiligheter på bakkenivå i rekkehusene er det ikke tillatt å ha beplantning/vegetasjon som er høyere enn til mønet. På uteområder til sokkel-leiligheter i rekkehusene er det ikke tillatt å ha beplantning/vegetasjon som er høyere enn til underkant av leiligheten i etasjen over. Dersom beplantning/vegetasjon på en leilighets uteområde er til vesentlig ulempe for andre beboere, kan beplantningen kreves fjernet eller redusert i tråd med reglene i naboloven. Eventuelle klager på andre beboeres beplantning/vegetasjon tas opp med styret.

3. BRUK AV BOLIGER OG ANDRE ROM

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 23.00 og kl 06.00. Vedvarende støy som kan sjenerer naboer skal i størst mulig grad unngås. Arbeid som medfører vedvarende støy, f.eks bruk av drill, banking, saging etc. bør normalt utføres innenfor vanlig arbeidstid Kl. 7.00 - 17.00 på hverdager. Hvis dette ikke er mulig, kan slikt arbeid foregå inntil kl. 20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. Slikt arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager. I forbindelse med oppussing og vedlikeholdsarbeid som kan være sjenerende for naboene skal disse varsles på forhånd, og arbeidet skal utføres slik at det er til minst mulig sjenanse. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 20.00 til kl.07.00, samt på søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med tillatelse fra borettslagets styre og med samtykke fra beboere som kan sjeneres. Naboer skal varsles dersom man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt da det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter likevel ikke det alminnelige hensyn til naboene som er nevnt ovenfor.

4. BRUK AV BALKONGER, TERRASSER OG UTEOMRÅDER

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover terrasse- eller balkongkanter. Tørking av tøy må bare skje uten at det sjenerer naboer. Utegrilling er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Utegrilling må kun skje slik at det ikke er til noen sjenanse for naboene og under iakttagelse av brannforskrifter og regler om oppbevaring av gassbeholdere.

5. BRUK AV FELLESROM OG OPPGANGER I BLOKKENE

Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i felles kjellerrom. Andre gjenstander skal ikke oppbevares i slike rom. Barnevogner, rullatorer og lignende hjelpemidler kan settes i rom like innenfor utgangsdør. Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i kjellerbodene.

6. BRUK AV SELSKAPSLOKALE

Beboerne kan benytte borettslagets selskapslokale i Ivar Knutsons vei 60 mot en avgift som fastsettes av styret. I tillegg til at vanlige ordensregler skal følges, plikter leietakere å påse at lokalet ikke benyttes lenger enn til kl 0100 på fredager og lørdager og til kl 2400 på øvrige kvelder. Høy (danse)musikk og bruk av bass er ikke tillatt etter kl 2300. Mer detaljert informasjon og vilkår blir oppgitt til leietakerne.

7. BRUK AV VASKERIER

Vaskeriene i blokkene kan benyttes av alle beboere i borettslaget. Vaskeriene kan benyttes i tiden 08.00 - 20.00 fra mandag til fredag, og i tiden 11.00 - 17.00 på lørdager. Vasketiden er 3 timer, d.v.s. 4 vasketurer pr. dag de første 5 dager i uken og 2 vasketurer på lørdager. Etter siste vasketur hver dag kan tøy tørkes i inntil 1 time eller eventuelt

henge i tørkerommet over natten under forutsetning av at tøyet hentes før 08.00 neste morgen og 11.00 på lørdager. Den enkelte bruker plikter å rengjøre vaskeriet og maskinene etter bruk. Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk. Bestilling av vasketur gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes og er ledig. Når vasketur er benyttet må låsen fjernes. Når det er gått 1 time inn i reservert vasketid uten at bruk av vaskeriet er startet, kan en annen beboer overta den gjenværende del av vasketiden. Låser skal ikke henge permanent. Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester. Kort til styring av vaskerimaskinene, nøkler og låser fås kjøpt ved henvendelse til vaktmester.

8. RENHOLD I OPPGANGENE I BLOKKENE

Rutinemessig renhold (vask og boning) i oppgangene i blokkene er satt bort til renholdsfirma. Kostnadene til dette utlignes på beboerne i blokkene som betaler et månedlig beløp som til sammen svarer til renholdsfirmaets pris.

9. LÅSING OG LYS I OPPGANGER I BLOKKENE, FELLESROM OG GARASJER

Inngangsdørene i blokkene skal holdes låst hele døgnet. Dører til kjellere, garasjer og andre fellesrom skal også holdes låst hele døgnet. Beboere må påse at alt lys i inngangspartiet til blokkene blir slukket om dagen og ellers når det ikke er behov for det.

10. AVFALL OG AVLØP

Alt avfall og spesielt skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig/ selvantennelig avfall, i søppelkassen. Dører til søppelrom i blokkene skal låses etter bruk. Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende vesker i avløp eller på bakken. Alt spesialavfall skal håndteres på forsvarlig måte.

11. DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund i borettslaget. Hunder skal føres i bånd gjennom borettslagets område. Det er ikke tillatt å ha katt i borettslaget, bortsett fra "inne katt" (det vil si "katt som ikke går ute").

12. FELLESOMRÅDER

Uteområder som ikke er tilknyttet den enkelte bolig er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesområdene i eget uteområde, verken med gjerder, hekker eller beplantning. Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å sørge for orden og renhold rundt disse. Kast ikke mat på bakken av hensyn til at dette trekker rotter, mus og duer etc. til eiendommen.

13. KJØRING OG PARKERING

Kjøring med motorkjøretøy på området innenfor bommene ved innkjøringene til borettslaget er generelt ikke tillatt. Unntak gjelder for kjøring i forbindelse med renovasjon, utrykning, kjøretøy/personer med synlig skriftlig dispensasjon, kjøring av syke og bevegelseshemmede, og kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres. På borettslagets område har fører av motorkjøretøy til enhver tid vikeplikt for all annen ferdsel og all kjøring skal skje i gangfart. Det skal påses at bommene lukkes etter passering. Sykling skal foregå på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre. All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i fellesgarasjene eller utenfor borettslagets område. Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende til borettslaget. Personer som gjentatte ganger, og etter advarsel fra styret, parkerer i strid med ordensreglene på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier og ellers på området innenfor bommene ved innkjøringene til borettslaget, kan få bilen borttauet for eiers regning. Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer o.l. skal ikke parkeres eller henges på gjesteparkeringsplassene eller området innenfor bommene ved innkjøringene til borettslaget. Biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de regulerte oppstillingsplasser og slik at de er til minst mulig sjenanse for andre. Biloppstillingsplasser i fellesgarasjene kan bare leies ut til andre beboere i borettslaget.

14. ØVRIG BRUK AV FELLESGARASJER

Garasjeplassen må ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke er knyttet til bilhold eller andre transportmidler (sykler, mopeder, motorsykler). Gjenstander må ikke lagres/henges i garasjen slik at det er til hinder for renhold. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i garasjen. Gjenstander som oppbevares på garasjeplassen må ikke bryte de til enhver tid gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i

garasjen. Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Alle plikter å påse at utgangsdørene er låst til enhver tid.

15. ENDRING AV ORDENSREGLENE

Forslag til endringer av ordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

16. TOLKING AV ORDENSREGLENE

Tolking av ordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen. Ordensreglene trer i kraft straks.

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK

vedtatt på generalforsamlingen 16. juni 2004,
endret i ordinær generalforsamling 22. mai 2014

1. Innledning.

Disse retningslinjer omfatter utbygging av boenheter, innglassing av terrasser, våtromsarbeider og andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.

Helt siden 1985 har det vært mulig å bygge ut leiligheter i Nordseter borettslag, og etterhvert er det blitt adgang til andre bygningsmessige tiltak som innglassing av terrasser og montering av takvinduer i rekkehus. En viktig oppgave for styret er å vareta fellesskapets og berørte beboeres interesser. Selv om den enkelte andelseier er ansvarlig for utbygging og andre bygningmessige tiltak, innebærer borettslagsformen at dårlig utført håndverk kan bli borettslagets ansvar og en økonomisk belastning for fellesskapet. For å sikre at utbygging og andre bygningsmessige tiltak skjer på en faglig tilfredsstillende måte, at offentlig regelverk følges og at borettslaget ikke løper unødvendig risiko, har styret utarbeidet disse retningslinjer. Andelseiere som planlegger utbygging eller andre tiltak vedrørende boenheter må gjøre seg kjent med og følge retningslinjene, som også skal innarbeides i kontrakten mellom andelseier og utførende entreprenør/håndverksfirma.

2. Utbygging (tilbygg, påbygg)

2.1 Foreliggende regulerings- og bebyggelsesplan mv

Plan- og bygningsetaten (PBE), Oslo kommune, fastsatte 27.06.2001 bestemmelser for fremtidig utbygging av rekkehus og blokker i Nordseter borettslag. Utbygginger er knyttet til en samlet utbyggingsplan og tilbyggsvarianter med bindende hustegninger som angir volum og fasader, men ikke planløsning. Til grunn for disse planene ligger reguleringsplan S-2161 og bebyggelsesplan sak 461/75 for Nordseter. Regulerings- og bebyggelsesplanene, med typegodkjente utbyggingsløsninger, er lagt ut på borettslagets hjemmeside www.nordseterborettslag.com.

2.2 Styrets godkjenning av utbyggingsplaner

Styret skal godkjenne utbyggingsplaner før søknad fremmes til PBE. Når styrets godkjenning foreligger og før søknad sendes PBE, skal det inngås en kontrakt (se vedlegg 1) mellom Nordseter borettslag ved styret og andelseieren som ønsker å bygge ut. Kontrakten undertegnes av begge parter som beholder hvert sitt eksemplar.

2.3 Søknad til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Andelseiere som ønsker å bygge ut, må selv søke PBE om tillatelse. Arbeider skal ikke påbegynnes før PBE's godkjenning foreligger. Andelseieren skal orientere styret og levere kopi av PBE's godkjenning så snart den er mottatt.

2.4 Varsel til berørte andelseiere

Berørte andelseiere i borettslaget skal varsles før andelseier sender søknad til PBE. Med "berørte andelseiere" menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme bygning/rekke, eller i ende-boenhet i neste bygning/rekke, eller i boenheter hvis uteområde utbygger må ha atkomst over i forbindelse med utbyggingen. De berørte andelseierne skal bekrefte at de er varslet ved å signere på skjemaet "Varsel til berørte andelseiere" (se vedlegg 2).

2.5 Ansvarsforhold og økonomi

Andelseieren er ansvarlig for utbygging av sin boenhet, så vel økonomisk som for at den faglige utførelsen blir tilfredsstillende. Andelseier skal benytte firma/person som er godkjent for ansvarsrett til å stå for utbyggingen. Styret skal informeres om hvilket firma/person med ansvarsrett som er valgt før utbyggingen starter. Byggverk og andre installasjoner, som f. eks. boder og terrasser, er å anse som andelseiers ansvar når det gjelder vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følge av dette. Ytre vedlikehold av godkjente utbygginger er imidlertid å anse som borettslagets vedlikeholdsansvar. For utbygginger som er foretatt etter at disse retningslinjene trådte i kraft (se punkt 8) plikter borettslaget ikke å utbedre feil som skyldes feilaktig konstruksjon av utbyggingen, herunder feil ved prosjektering eller materialvalg, og uavhengig av om det er nåværende eller tidligere andelseier som har oppført tilbygget.

Utbygginger skal tilfredsstillende gjeldende byggeteknisk forskrift og andre relevante byggeregler. Styret kan gi pålegg for å sikre en faglig forsvarlig utføring av utbyggingen. Kostnader ved dette påhviler utbyggende andelseier. Om utbyggingen ikke øker verdien av boenheten proporsjonalt med utbyggingens kostnader, har ikke borettslaget noe ansvar for eventuelt tap den enkelte andelseier måtte bli påført.

Andelseier som bygger ut har ansvar for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden. Dette gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Den enkelte utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere frister gitt av styret.

2.6 Andre forhold i forbindelse med utbygging

Adkomst til byggeplass skal fortrinnsvis skje over borettslagets fellesområder. Overskuddsmasse fra utgraving av fundament skal kjøres bort fra borettslagets område umiddelbart. Ved utbygging er andelseier ansvarlig for eventuelle flyttinger av koblingsbokser, omlegging av ledningsnett for vann og avløp, elektriske installasjoner, drenering osv. Utbyggingen må ikke hindre andre andelseiere eller borettslaget tilgang til installasjoner som tv-kabler, telefonledninger, el-installasjoner, vann- og avløpssystemer og lignende. For bygging av tak under betongdekke vil styret gi egen anvisning som skal følges. Utbygginger skal bringes til samme utvendige standard som boenheten for øvrig med hensyn til beising etc innen ett år etter at byggearbeidene ble påbegynt.

2.7 Kontrollrutiner

For å sikre at utbyggingen har tilfredsstillende kvalitet, skal en kyndig konsulent valgt av styret besiktige og godkjenne den faglige utførelsen av utbyggingen. Kostnadene til konsulent dekkes av andelseier. Andelseier melder i god tid på forhånd fra til vaktmester eller styreleder som sørger for at konsulent blir tilkalt til avtalt tid ved følgende faser i byggearbeidet:

- 1) Når fundamentarbeidet er ferdig, men før støping utføres.
- 2) Når råbygget er ferdig.
- 3) Når arbeidene er slutført.

Andelseier plikter å rette seg etter de anvisninger som gis av konsulenten og må selv dekke eventuelle merkostnader dette medfører. Andelseier eller utførende entreprenør/håndverksfirma skal uoppfordret forevise tillatelsen fra PBE og byggetegninger for konsulenten.

For renovering av våtrom og ombygging som berører bærende konstruksjoner, brannskiller og brannceller med mer, og som omtales i § 4, 1 i retningslinjene, kan styret sette som vilkår at andelseier dekker utgifter knyttet til bruk av sakkyndig fagperson oppnevnt av styret til kontroll av at arbeidene følger lovpålagte retningslinjer (våtromsnormen).

2.8 Ferdigstillelse

Andelseier sender styret skriftlig melding om ferdigstillelse av utbygging. Borettslaget vil etter dette overta ansvaret for ytre vedlikehold (jf pkt 2.5 ovenfor) og bygningsforsikring. Felleskostnadene som påhviler boenheten vil bli justert for å dekke borettslagets merutgifter til forsikring, vedlikehold etc. Slike tillegg til felleskostnadene kan reguleres som andre reguleringer av felleskostnadene. Dersom tilbygget ikke er ferdigstilt ett år etter at utbyggingen ble påbegynt, kan borettslaget ferdigstille utvendig for utbyggers regning. Eventuelle skader på fellesarealer og berørte andelseiers rådighetsområde skal repareres og om mulig føres tilbake til sin opprinnelige stand. Dersom andelseier overdrar/selger sin andel under utbyggingen, skal ny andelseier orienteres om vilkårene for utbyggingen og overtakelse av ansvaret ved å signere på kontrakten med borettslaget (jf pkt 2.2). Ved overdragelse/salg står nåværende eier ansvarlig for utbyggingen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

2.9 Salg/overdragelse av utbygget boenhet.

Ved salg/overdragelse av utbygget boenhet skal selger opplyse om ansvarsforholdene hva angår andelseiers ansvar for eventuelle feil ved utbyggingen som skyldes feilaktig konstruksjon, herunder feil ved prosjektering, eller materialvalg.

3. Innglassing av terrasser i blokkene

Innglassing av terrasser i blokkene gir muligheter for utvidet bruk av balkongene, og det beskytter mot vær og vind. Innglassing medfører en synlig bygningsmessig konstruksjon som må holdes i forsvarlig stand. Hvis konstruksjonen ikke er forsvarlig, eller innglassingen ikke holdes i god stand, kan det medføre skader på tredjeperson og på andre andelseiers eller borettslagets eiendom.

3.1 Krav til innglassinger, valg av løsning

Styret fastsetter krav til innglassinger og godkjente tekniske løsninger. Styret sørger for at det foreligger tegninger av aktuelle løsninger.

3.2 Søknad til styret og Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Andelseier som ønsker å anskaffe innglassing, må før tiltaket settes i gang søke styret om godkjenning. Med søknaden skal følge tegninger av løsningen andelseieren ønsker.

Når styrets har godkjent søknaden, må andelseieren søke Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten om deres godkjenning siden innglassing er å anse som en søknads-pliktig fasade-endring.

3.3 Ansvarsforhold, kostnader

Andelseier har ansvaret for anskaffelse, bygging, drift og vedlikehold av innglassing. Andelseier som ønsker innglassing, må selv bære alle kostnader forbundet med tiltaket.

Andelseier er ansvarlig for at bygging av innglassing gjennomføres slik at det er til minst mulig sjenanse og fare for borettslaget og øvrige beboere. Styrets godkjenning i henhold til disse retningslinjer fritar ikke andelseier for ansvaret for konstruksjonen og skader eller ulemper forårsaket av denne, jf borettslagets vedtekter punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, underpunktene (7) – (10). Andelseier er ansvarlig for å ferdigstille innglassingsarbeider som er påbegynt.

3.4 Drift og vedlikehold Andelseier har ansvar for drift og vedlikehold av innglassingen.

Ved minusgrader og i perioder med snø og is på taket av innglassing, er det ikke tillatt å varme opp innglasset terrasse. Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, følgende: Regelmessig ettersyn av konstruksjonen, kontinuerlig ettersyn av fester og skinner, påse at glass ikke løsner, forhindre at snø og is ukontrollert kan rase ned og volde skade, og holde innglassingen ren.

4. Våtromsarbeider, og flytting av kjøkken med mer.

4.1 Melding/søknad til styret med mer

Andelseier som vil foreta arbeider i våtrom (bad, dusj, wc, vaskerom) samt kjøkken kan pusse opp/renovere så fremt dette **ikke** berører bærende konstruksjoner, felles rørsystem, ventilasjon og fellesdelen av det elektriske anlegget. Mange tiltak i våtrom er også søknadspliktige etter plan- og bygningsloven (f eks nytt våtrom, endringer av våtrom som hulltaking i brannskiller, skifte av sluk som bryter brannceller). Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator direkte koblet til ventilasjonsanlegget i blokkene. Det skal benyttes kullfilter/omlufts-systemer i blokkene og i rekkehusene. I enkelte rekkehusleiligheter er det mulig med egne luftekanal i kanal i langvegg direkte til friluft. Dersom oppussingen berører slike forhold som nevnt i første avsnittet over, skal søknad først sendes styret sammen med detaljerte tegninger og planer om hva som er tenkt gjort. Styret kan etter en samlet vurdering avslå eller sette nødvendige betingelser for arbeidet som følger eventuell søknad til plan- og bygningsmyndighetene. Arbeider i våtrom som berører forhold som nevnt i første avsnitt skal ikke under noen omstendigheter påbegynnes før nødvendige tillatelser foreligger fra styret og eventuelt myndighetene.

4.2 Ansvarsforhold

Andelseier har ansvaret for at den offentlige våtromsnormen blir fulgt og at det benyttes autorisert arbeidskraft ved alt våtromsarbeid i boenheten. Det må ikke gjøres ombygginger av våtrom som senere kan hindre borettslaget tilgang til sine anlegg eller pådra borettslaget unødvendige ekstrakostnader.

5. Takvinduer i rekkehus

5.1 Begrensninger og melding til styret

Takvindu kan monteres i rekkehus, unntatt i skråtakene som vender mot blokkene T4 (Ivar Knutsons vei 42-48), T5 (Ivar Knutsons vei 50-54) og T6 (Ivar Knutsons vei 56-60), mellom Jordbærveien 31 og 89. Andelseier som vil montere takvindu i rekkehusboenhet må først melde fra til styret. Montering kan ikke settes i gang før skriftlig tillatelse foreligger.

5.2 Ansvarsforhold

Montering av takvinduer medfører endringer av det estetiske uttrykket, bygningsmessige inngrep av vesentlig art, øker omfanget av vedlikeholdsoppgaver og risikoen for skader (for eksempel ved vannlekkasjer). Forutsetninger for å tillate innsetting av takvinduer må være at takkonstruksjonen ikke svekkes og at monteringen utføres forsvarlig og med godkjent vindustype. Andelseier bærer alle kostnader forbundet med prosjektering, tillatelse, bygningsmessige arbeider, drift og vedlikehold, og med skader som måtte oppstå.

5.3 Nærmere retningslinjer for takvinduer

Styret kan utarbeide tegninger for takvinduer og retningslinjer for innplassering i takkonstruksjonen.

6. Byggeavfall

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets avfallsbeholdere. Andelseier er ansvarlig for at alt byggavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområde. Vaktmester eller styret anviser i det enkelte tilfelle hvor container for byggeavfall kan plasseres. Borettslagets fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende. Byggeaktivitet skal foregå i samsvar med ordensreglene.

7. Brudd på retningslinjene

Brudd på retningslinjene for utbygging og andre bygningsmessige tiltak vil kunne betraktes som vesentlig mislighold av borettslagets vedtekter med de konsekvenser det kan innebære. Styret kan stanse byggearbeider for kortere eller lengre tidsrom ved brudd på retningslinjene.

8. Iverksetting og endring av retningslinjene

Disse reviderte retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Nordseter borettslag ble godkjent av generalforsamlingen 22.05.2014 og gjelder fra denne dato. Styret kan oppdatere og foreta mindre endringer av retningslinjene, og ved behov innarbeide retningslinjer for andre bygningsmessige tiltak.

Vedlegg 1

til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Nordseter borettslag.

KONTRAKT OM UTBYGGING AV BOENHET

1. Denne kontrakt er inngått mellom Nordseter borettslag (OBOS Selskap nr 463)
ved styret og andelseier

(navn).....

boenhet (leilighet) nr.....

adresse:

telefon nr

e-post adresse:.....

2. Utbygging av boenhet skal skje i henhold til typegodkjent utbyggingsalternativ nr

3. Antall m² brutto boligareal som skal bygges ut:..... m².

4. Andelseier bekrefter at berørte andelseiere/beboere er gjort kjent med planene for
utbyggingen.

5. Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for utbyggingen som framgår av gjeldende
”Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Nordseter borettslag”.

Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hver sitt.

Oslo, den, 201...

.....
Andelseier

.....
for Nordseter borettslag

Vedlegg 2

til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Nordseter borettslag.

UTBYGGING AV BOENHET I NORDSETER BORETTSLAG
—
VARSEL TIL BERØRTE ANDELSEIERE

Andelseier som planlegger utbygging:

Navn:.....

Adresse:.....Boenhet (leilighet) nr:.....

Følgende berørte andelseiere (se nederst) er varslet og har kvittert med dato, navn og adresse på skjemaet:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

Ifølge Nordseter borettslags ”Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak” pkt 2.4 om Varsel til berørte andelseiere, skal berørte andelseiere varsles og bekrefte ved å signere på skjemaet. Med berørte andelseiere menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme hus/rekke, eller i endeboenhet i neste hus/rekke eller i boenheter hvis rådighetsområde utbygger må gå over i forbindelse med utbyggingen.