



BOMILJØREGLER FOR ØRAKER BORETTSLAG

Innledning

Bomiljøregnene for Øraker Borettslag er laget for at alle skal finne trivsel, ro og orden innenfor det fellesskapet som vi alle er en del av. Det er derfor bomiljøreglene skal respekteres og overholdes av den enkelte andelseier/beboer.

§ 1 Ro og orden

Dårlig lydisolasjon fordrer at vi tar hensyn til hverandre og ikke lager unødig støy på tider naboene har rimelig krav på ro. Gi naboene melding om planlagte selskaper og fester og bygningsarbeider i god tid. For bygningsarbeid o.l. skal naboene også orienteres om hva slags arbeid det er og over hvilken tidsperiode det skal utføres. Støyende virksomhet skal ellers ikke foregå etter kl. 20.00 på hverdager (kl. 18.00 på søn- og helligdager) eller før kl. 08.00 på hverdager (kl. 13.00 på søn- og helligdager).

§ 2 Fellesarealer/utomhusarealer

I et borettslag er alle utomhusarealer i prinsippet felleseie. Av praktiske grunner og for å gi så god bokvalitet som mulig, gjelder følgende for *bruken* av utomhusarealene:

Hver andelseier disponerer utearealet i forlengelsen av sin andel til tilstøtende grense med følgende begrensninger og tillempninger:

1. Utearealet på kjøkkensiden disponeres og vedlikeholdes av den enkelte andelseier, men slik at alle i rekken har fri adgang til tørkeplass/stativ, bod, post- og søppelkasser og fri adgang langs adkomstveien langs rekken til egen leilighet.
2. Utearealet på stuesiden disponeres og vedlikeholdes av den enkelte andelseier. Midtleilighetene skal ha fri adkomst via nærmeste gavl til utearealet på stuesiden for transport og frakt som ikke med rimelighet kan skje gjennom leiligheten.
3. Adgang til eventuell utleiedel/hybel i kjeller i midtleilighet skal ikke foregå rundt gavl.
4. Utearealet på gavlsiden som ikke er opptatt av rekkens tørkeplass eller bod disponeres og vedlikeholdes av gavlleiligheten.
5. Den enkelte andelseier må selv sørge for stell av de ovennevnte utomhusarealene.
6. Felling av trær, oppsetting av gjerder, antenner, frittstående flaggstenger, biloppstillingsplasser og andre større endringer av utomhusarealene må forelegges styret for godkjenning. Søknadspliktige tiltak må i tillegg godkjennes av Plan og Bygningsetaten.
7. Plankegjerder og -levegger mellom husene på stuesiden kan være opptil 1,80 meter høye og inntil 2,50 meter ut fra husveggen der enhetene er forskutt, samt der det er høydeforskjell på enhetene. Der stueveggene ligger i flukt med hverandre, og terrenget er

på samme nivå, kan skillevegg være maks 1,80 meter høy og inntil 5,0 meter lang. Begge enhetene må være enige i løsningen som velges.

8. Ved utbygget stueside må andelseier med utbygget enhet sørge for skjerming mot naboenhet etter reglene ovenfor. Atskillelse ut over dette, på så vel stue-, kjøkken- og gavlside, skal skje ved beplantning av hekk med en maksimal høyde på 1,80 meter eller med plankegjerde med maksimal høyde på 0,80 meter, dog slik at det ikke hindrer tilgangen til midtleilighetene. Naboene i rekken skal varsles skriftlig 3 uker før oppsetting av eventuell hekk eller gjerde, og styregodkjenning må foreligge.

§3 Snørydding

Hver enkelt andelseier må selv sørge for å holde egen adkomstvei snøryddet. Videre plikter han/hun å ta sin tørn med å rydde rekkens fellesadkomster til bl.a. tørkeplass og søppelkasse og eventuell vei. Det er satt ut egne kasser med singel som kan benyttes til strøing på is. Yngre beboere oppfordres her som ellers til å gi de eldre en håndsrekning.

§4 Avfallshåndtering

Vanlig husholdningsavfall sorteres etter gjeldende kommunale regler og legges i søppelkassene som er plassert etter styrets anvisning. Aviser, papir og papp legges i fellescontaineren utplassert sentralt på borettslagets område. Glass kastes i nærmeste offentlig glasscontainer. Spesialavfall skal kastes i offentlig container (nærmeste er Bjørnsletta bensinstasjon). Det må ikke kastes ting i klosettene eller avløpene for øvrig som kan tilstoppe rørene.

Etter behov blir det plassert ut egen container for hage- og restavfall.

Ikke kast søppel og hageavfall i skogholt, veikanter, skrenter og lignende. Benytt for øvrig kommunens gjenvinningsanlegg på Smestad for restavfall eller på Bygdøy for hageavfall. For å unngå skadedyr (f.eks. rotter og brunsnegler) må man benytte lukket beholder ved kompostering av matavfall.

§5 Tilbyggsregler

Søknader om tilbygg/utbygging skal sendes styret vedlagt målsatte og fagmessig utførte tegninger og situasjonsplan. Tegningene skal være underskrevet av alle berørte naboer i borettslaget som bekreftelse på at de er blitt forevist. Eventuelle klager fra berørte naboer over forslaget må sendes styret skriftlig innen 3 uker regnet fra påføring av underskrift på tegningen. Styret sender skriftlig godkjenning til søker etter utløpet av 3 ukers klagefrist dersom styret også godkjenner søknaden. Søknaden kan ikke sendes offentlige myndigheter før en skriftlig godkjenning fra styret foreligger. Det skal i søknaden framgå tidspunkt for byggestart og tidspunkt for ferdigstilling samt hvem som skal utføre arbeidet.

Tilbyggskriterier:

5.1. En boenhet kan bygges ut på maksimalt to av sidene.

5.2. Kjøkkensiden kan bygges ut med inntil 2,0 meter i 1. og 2. etasje med tilhørende kjeller.

5.3. Stuesiden kan bygges ut med inntil 2,5 meter i 1. og 2. etasje med tilhørende kjeller. I tillegg kan veranda i 1. etasje, samt kjeller under veranda, bygges ut med ytterligere 2,5 meter i hele stuesidens bredde. Veranda i 2. etasje skal skjermes mot nabo slik at innsyn unngås. Veranda utenpå utbygd 2. etasje kan ikke godkjennes.

5.4. Gavl kan på opprinnelig bygningskropp bygges ut med inntil 4 meter. På kjøkken- og stueside kan gavlen kun utbygges på en av sidene. Det kan ikke bygges veranda på utbygd gavl. Utbygging mellom to gavler må deles slik at begge har lik mulighet for tilbygg.

5.5. Ved vindusutskiftning skal nye vinduer ha samme utseende som opprinnelig eller senere byggemeldt. Kjøkken og soveromsvinduer skal være to-/trefløyet sidehengslet med fast midtsprosse. I 2. etasje skal midtsprosse være avtagbar slik at de tilfredsstiller gjeldene forskrifter mht. rømming. Bytte til ny utgangs- og verandadør skal forelegges styret. Nye dører skal i størst mulig grad følge stilen som er valgt i egen og øvrige rekker.

5.7. Utbygging holdes innenfor rammen av gjeldene utbyggingsregler. Disse håndheves av styret, ved behov i samarbeid med arkitekt.

5.8. Alle større bygningsmessige endringer inne i leiligheten skal forelegges styret for godkjenning. Endringer må ikke svekke eller forringe bærekonstruksjonene i leiligheten.

5.9. Borettslaget skal holdes ansvarsfri og ikke påføres noen form for kostnad i forbindelse med utbygginger eller endringer andelseieren gjør på egen leilighet eller det utomhusarealet andelseieren disponerer. Ved utbygging må nødvendig drenering bekostes av byggherren.

5.10. Ved utbygging økes husleie (felleskostnader) på følgende måte: Nytt areal (i kvadratmeter) i 1. etg. teller med 100 % og nytt areal i 2. etg. teller med 50 %. Veranda teller ikke med. Når utbygging er ferdig, skal beskjed gis til styret slik at husleie (felleskostnader) kan reguleres.

§ 6 Vedlikehold - skade

7.1. Den enkelte andelseiers vedlikeholdsansvar innvendig og utvendig fremgår av «Lov om borettslag» og vedtektene. Alle andelseiere bør jevnlig se over egen leilighet/rekke og rapportere eventuelle mangler til styret. Skader, feil eller mangler som andelseieren mener han/hun ikke er pliktig til selv å utbedre, skal straks meldes direkte til styret.

7.2. Det er spesielt viktig å melde fra om ødelagte takstein, avflassing av maling på yttervegger eller avløpsrenner som ikke leder vannet ut fra huset.

7.3. Beboerne må ikke svekke bærende konstruksjoner, forårsake fuktskader eller andre skader på boligen. Beboere som er i tvil, må kontakte styret før oppussing starter. Dersom styret ikke har nødvendig bygningsteknisk kompetanse for å vurdere enkeltsøknader, konsulteres fagpersoner f.eks i OBOS Prosjekt.

Spesielt bør beboerne ta hensyn til følgende forhold:

1. Beboere kan endre romløsningen i alle etasjer ved å flytte eller fjerne innvendige lettvegger. Dersom man er i tvil om hva som er bærevegger må man konsultere styret.
2. Beboere må ikke ødelegge eller tette igjen noen av de opprinnelige luftlukene da dette kan gi fuktskader. Lukene må alltid stå åpne for å sikre en jevn strøm av tørr luft inn i huset fra lukene i ytterveggene, samtidig som fuktig luft strømmer ut over tak gjennom de innvendige lukene i lufterøret i pipa. Leilighetene er bygd med tre innvendige lufteluker (en i kjeller, en på kjøkken og en på bad) samt luker i yttervegg på kjøkken, i kjeller, på hvert av soverommene, samt på loftet.
3. Beboere som har takvinduer må selv vedlikeholde disse etter gjeldende regler.
4. Beboerne må ikke skade dampsperran (plastduken) på loftet. Evt hull må repareres med bygningstape el l.
5. Beboere må ikke fjerne de opprinnelige trappene i leilighetene uten å søke styret.
6. Beboere som ønsker å male kjellermurene innvendig må gjøre dette med diffusjonsåpen maling for at ikke fuktskader skal oppstå.

7. Beboere som ønsker å senke kjellergulvet for å få full takhøyde i kjeller må først drenere forskriftmessig på utsiden av huset, ellers kan eksisterende kjellermur få fuktskader. Alle som ønsker å senke kjellergulvet må søke styret og legge frem dokumentasjon på forsvarlig drenering, samt at bærekonstruksjonen ikke svekkes.
8. Beboere som ønsker å lage større vinduer i kjelleren ev dør i kjelleren må søke styret om dette da for store vinduer og dører kan svekke murens bærekraft.
9. Beboere som har trær svært nær huset må varsle styret dersom treet vokser slik at det er fare for at røttene kan skade kjellermuren eller grener skade taket.
10. Man kan vaske husene utvendig ved behov - men dette må ikke gjøres når det er kuldegrader eller fare for dette.
11. Andelseier har ansvar for å rense takrenner for løv, barnåler og lignende for å unngå at nedløpsrørene tettes. Fjerning av mose på tak og nødvendig vask av fasader må også gjennomføres ved behov. Stoppekran for utvendig vann stenges om høsten før frost og røret tømmes for vann.
12. Beboer har ansvar for indre og ytre vedlikehold i samsvar med borettslagets vedtekter.

§ 7 Dyrehold

7.1. Generelle regler

Hver leilighet tillates kun å ha enten en hund eller en katt. Dyrene skal være merket med eierens navn, adresse og telefonnummer.

7.2. Hundehold

Hundeeiere må gjennomføre dressurkurs med hunden. Bevis for gjennomført dressurkurs skal fremlegges for styret. Hunden skal alltid luftes av en ansvarlig person som har kontroll over hunden. Hunden må føres i bånd innenfor borettslagets område. Hundelort skal fjernes! Plastpose skal alltid tas med på lufteturene. Hundeeiere plikter å sørge for forsvarlig tilsyn når han/hun er borte over lengre tid. Hunden bør ikke etterlates alene i leiligheten hvis den bjeffer /uler eller på annen måte er til sjenanse for naboene.

7.3. Kattehold

Hunkatter skal gis P-pille fra de er ca. 6 mnd. Hankatter skal kastreres så snart de er kjønnsmodne. Katter bør ikke gå ute om natten. Katteeierne skal lære katten opp til i størst mulig grad å gjøre fra seg i sandkasse inne. Katteeierne må ikke dra fra katten uten tilsyn over lengre tid - weekender/ferier eller lignende.

Disse reviderte Bomiljøreglene er behandlet og vedtatt i ordinær generalforsamling, 19. april 2018.

Oslo, 19. april 2018
Styret