

Beboerhefte

Veitvedt Hageby

Sist oppdatert etter generalforsamling mars 2024



Innhold

2 – Om beboerheftet	3
3 – Vedtekter	4
4 – Husordensregler	12
5 – Tilbygg	14
5.1 – Retningslinjer for tilbygg	14
5.2 – Tekniske krav for nye tilbygg	16
5.5 - Reguleringskart	18
5.4 – Egenerklæringsskjema ved tilbygg	19
6 – Retningslinjer for innredning og deling av kjellere i borettslaget	20
7 – Uteboder	21
7.2 – Retningslinjer for bygging av utebod	21
7.3 – Tekniske krav til nye boder	22
7.4 – Tegning enkel bod	23
7.5 – Tegning dobbel bod	24
8 – Parkering	25
8.2 – Reglement for borettslagets parkeringsplasser	25
8.2 – Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal	27
9 – Retningslinjer for installasjoner på fasader	28
10 – Retningslinjer for oppsetting av trampoliner, lekeapparater og andre installasjoner på borettslagets fellesområder	29
11 – Skriv om ansvar for tilbygg etter fasaderehabilitering	30
12 – Orientering om uteareal til kjøpere og meglere	31
13 – Informasjon om innredning av kjellere	32

2 – Om beboerheftet

I dette heftet har vi samlet interne regler og retningslinjer for Veitvedt Hageby. Her finner du blant annet vedtektene og husordensreglene. I tillegg har vi en rekke retningslinjer for blant annet tilbygg, boder og parkeringer.

Du finner også informasjon på nettsidene våre: www.veitvedt-hageby.no

3 – Vedtekter

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 23. februar 1962. Endret i ekstraordinær generalforsamling 29. mars 1976, i ekstraordinær generalforsamling 6. desember 1977, i ordinær generalforsamling 25. mars 1985, i ekstraordinær generalforsamling 23. oktober 1991, i ordinær generalforsamling 31. mars 1998, i ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2005, i ordinær generalforsamling 25. mars 2009, i ordinær generalforsamling 14. april 2010, i ordinær generalforsamling 8. april 2014, i ordinær generalforsamling 31. mars 2016, i ordinær generalforsamling 12. mars 2018, i ordinær generalforsamling 14. mars 2019, i ordinær generalforsamling 16. juni 2021, i ordinær generalforsamling 23. mars 2022, i ordinær generalforsamling 22. mars 2023, og ordinær generalforsamling 20. mars 2024.

§ 1. Navn, formål og forretningskontor

Borettslaget Veitvedt Hageby er et andelslag hvor medlemmene ikke har personlig ansvar for lagets forpliktelser overfor tredjemann. Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å overta og administrere de ferdige bygg på festet tomt, gnr. 89 bnr. 7 i Oslo og å leie ut boliger til andelseierne. Borettslagets forretningskontor er i Oslo.

Laget har dessuten som formål å føre opp andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal nyttes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andeler og andelseiere

Borettslaget består av 326 andeler. Hvert medlem har tegnet en andel pålydende kr. 50,-, som ikke gir utbytte. Ingen kan eie mer enn én andel.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget

Register over hjemmel til borettslagets andeler og panteheftelser i disse, føres av det offentlige borettslagsregisteret.

§ 3. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel når ikke annet er bestemt i vedtekter eller i lov. Overdragelsen skjer ved registrering i borettslagsregisteret.

Den som erverver en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Godkjenningen må foreligge før innflytting kan finne sted.

Styret kan delegere godkjennelsesmyndigheten.

Godkjenning skal nektes dersom ervervet er i strid med vedtektene eller lov om borettslag. Godkjenning kan ellers bare nektes når det er saklig grunn til det. Nektes godkjenning skal både selger og kjøper gis skriftlig melding om dette innen 20 dager fra søknad ble mottatt.

I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Hvis styret ikke gir melding innen fristen, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

For arbeid med eierskifte og evt. godkjenning, kan borettslaget ved forretningsfører kreve

et vederlag på fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i laget og rett til å nytte fellesarealet til det de er vanlig brukt til.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr. borettslagsloven §5-21.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som er medlem av husstanden og som er andelseierens ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan alltid nektes dersom brukeren selv ikke kunne blitt andelseier, eller tidligere er blitt nektet dette.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

1. Andelseieren er en juridisk person, eller
2. Andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen én måned etter at søknaden er kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 5. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold. Styret eller den det bemyndiger har rett og plikt til å foreta inspeksjon av leilighetene og kan pålegge andelseieren å utbedre eventuelle skader eller om nødvendig la skaden bli utbedret for andelseierens regning.

Andelseieren skal vedlikeholde innside av ytterdører, vinduer, alle innvendige rør, ledninger og annet inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Andelseier er ansvarlig for

vedlikehold av selve ildstedet. Ved innsetting av nytt ildsted er andelseier ansvarlig for at utførelsen er gjort iht. de enhver tid gjeldende forskrifter. Styret skal ha kopi av godkjenning fra brann-/feiervesenet. Innsiden av altanen skal også vedlikeholdes av andelseieren.

Andelseier skal sørge for at det er montert FG godkjente røykvarslere i hver etasje, og en FG godkjent brannslukker, som leveres ut av styret. Andelseier er selv ansvarlig for anskaffelse og montering av FG godkjente røykvarslere og brannslukkere i utleieenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skaper, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av opprinnelige vinduer og opprinnelige ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av sluk. Ved drenering er andelseier pliktig, for egen regning, å tilbakeføre uteområdet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven § 5-15.

Andelseier er ansvarlig for at de arbeider han/hun skal utføre er i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, og at arbeidene holder god håndverksmessig standard.

Andelseierne plikter også sørge for at det areal som er blitt tillagt dennes leilighet holdes ryddig og stelt og vedlikeholdt. Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle tiltak og installasjoner utendørs som vedkommende har fått tillatelse til å sette opp. Det inkluderer, men er ikke begrenset til terrasser, plattinger, boder, støttemurer og gjerder. Andelseier plikter å rette seg etter pålegg fra styret om opparbeidelse og vedlikehold av de tillagte arealer. Andelseierne må ikke uten styrets samtykke foreta inngjerding av arealene.

Andelseierne må ikke uten samtykke fra styret, foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningene. De er dog berettiget til å male vinduer og dører i den farge som er fastsatt for disse. Styret kan pålegge andelseierne å male utvendig trapp.

§ 6. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder felles grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art
- b) Utskiftning av boligens ytterdører og vinduer skal besørges av borettslaget
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren
- d) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av pipe og røykrør

Borettslaget forsikrer bygningsmassen og den årlige forsikringspremien dekkes gjennom felleskostnadene. I forsikringsaker må den enkelte andelseier dekke egenandelen i skadesaken.

§ 7. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseierne må ikke foreta utvendige bygningsmessige forandringer eller oppføre tilbygg uten på forhånd å ha innhentet samtykke fra styret eller generalforsamling.

Andelseier må heller ikke foreta kjellerdeling, anlegge egen parkeringsplass, sette opp parabolantenne, varmepumpe, anlegge plattinger/terrasser eller bygge bodhus uten forutgående samtykke fra styret.

Særlige retningslinjer for div. tiltak

Det er i borettslaget etablert særskilte retningslinjer for bygging av tilbygg, deling og innredning av kjeller, bygging av utvendig bod, oppsetting av parabolantenne og varmepumpe, samt anleggelse av plattinger/terrasser og egen parkeringsplass.

Styret er tillagt fullmakt til å gi samtykke til søknader som er iht. disse retningslinjene.

For alle slike tiltak skal andelseieren innhentet nødvendig samtykke fra styret og evt. offentlig godkjenningmyndighet, og ha deponert evt. depositum før igangsettelse.

Styret kan sette som vilkår for samtykke at andelseieren betaler et gebyr som skal dekke borettslagets utgifter til bygningskontroll.

For tilbygg er det utarbeidet detaljerte retningslinjer både mht. søknad, bebyggelsesplan, tilbyggstyper og gjennomføring.

For søknader/godkjenning av tilbygg som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. For slike vedtak kreves det to tredjedels flertall iht. borettslagsl.§ 8-9. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.

For utebod er det fastsatt en særskilt bodtype, både enkel og dobbel, og retningslinjer for søknad og gjennomføring av arbeidene. For søknad/godkjenning av utebod som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.

For opparbeidelse av egen parkeringsplass er det fastsatt retningslinjer for søknad, standardkrav og gjennomføring. Det er i tillegg et vilkår at søkeren selv søker til enhver tid rett myndighet om avkjørsel til offentlig vei.

For parabolantenner og varmepumper er det stilt krav til søknad og plassering.

For kjellerdeling er det stilt krav om skriftlig søknad til styret, at kjelleren må deles fullstendig ved at deleveggene følger leilighetsskille. Kjellerdeling forutsetter enighet blant de berørte andelseiere. For innredning er det gitt særskilte regler.

For platting/terrasse må det innsendes skriftlig søknad til styret med målsatte tegninger. Det er opptil styret å bruke skjønn ved godkjenning av søknad om oppsetting av platting og terrasse.

Andelseier plikter for øvrig å følge borettslagets til enhver tid gjeldende regler når det gjelder gjerdehold, oppsetting av antenner, markiser og utvendig fargevalg på hus, dører, karmen og vindski. Såfremt bestemmelsene ikke avvikes, er det ikke behov for å søke styret i forkant av

slikt arbeid.

§ 8. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis andelseieren eller personer han er ansvarlig for ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler, vedtak fattet av generalforsamlingen eller styret, eller ikke betaler sin andel av vedtatte fellesutgifter etter at andelseieren har mottatt skriftlig påkrav.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23.

Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av boligen som ikke er andelseier.

§ 9. Styret

a) Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, én nesteleder, fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/samboer.

Styret velges av generalforsamlingen. Leder og tre styremedlemmer er på valg det ene året, mens nesteleder og de øvrige to styremedlemmene i det neste. Varamedlemmene velges for ett år av gangen.

Funksjonstiden for leder, nesteleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av et styremedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret beslutter selv hvilke ansvarsområder de enkelte styremedlemmene skal ha.

b) Valgkomiteen

Borettslaget Veitvedt Hageby skal ha en valgkomitee bestående av fem medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin egen leder og er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.

Ingen kan være medlem av styret og valgkomiteen samtidig. Hvis et medlem av valgkomiteen er kandidat til styret i borettslaget, skal medlemmet fratre sitt verv i valgkomiteen.

Valgkomiteens medlemmer velges for to år. Det ene året velges to medlemmer og det neste året velges tre medlemmer. Valgkomiteens medlemmer kan sitte i maks seks år.

Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende fire uker før ordinær generalforsamling.

§ 10. Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Det føres protokoll fra styremøter som skal gjengi alle vedtak.

Styret kan meddele prokura. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes godtgjørelse.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. Tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke.

§ 11. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi forretningsfører rett til å tegne lagets firma.

Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 12. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor, og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 13. Generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Styret skal foreta utsendelse av foreløpig melding om generalforsamlingen innen januar samme år. I meldingen skal det opplyses at frist for innsendelse av forslag til generalforsamlingen er 15. februar. Alle innkomne forslag skal sendes ut til behandling sammen med beretning og regnskap. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Sammen med innkalling til ordinær generalforsamling skal følge rapport fra styret med revidert regnskap for det fortløpende kalenderår.

Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret.

Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

På generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
 - a) Valg av møtesekretær(er)
 - b) Valg av to tilstedeværende andelseiere til å undertegne protokollen
 - c) Beslutning om lovlig innkalling
2. Rapport fra styret
3. Regnskap
4. Spørsmål om godkjenning av regnskap og meddelelse av ansvarsfrihet for styret
5. Budsjett, herunder godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
6. Valg
7. Forslag fra styret
8. Saker som en andelseier ønsker behandlet og som er innkommet innen den fastsatte frist
9. Styret skal legge frem vedlikeholdsplan til orientering

Saker som andelseier ønsker behandlet i den ordinære generalforsamling skal være innsendt til styret innen 15. februar samme år.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende andelseiere valgt av generalforsamlingen.

Protokollen fra Generalforsamlingen skal sendes ut til alle beboere i Borettslaget Veitvedt Hageby. Utsendelsen skal sendes pr e-post til alle som ønsker dette. Ellers leveres i postkassene til de som ønsker det. Utsendelsen skal sendes ut senest fire uker etter generalforsamlingen.

Generalforsamlingen vedtar eventuelle honorar for alle tillitsvalgte i laget. Enhver utbetaling til en tillitsvalgt er å regne som honorar. Generalforsamlingens vedtak skal angi størrelsen på honoraret samt for hvilken periode honoraret gjelder. Honorar skal kun utbetales etter at generalforsamlingen har fattet vedtak om honorar. Dette utbetales etterskuddsvis dersom ikke annet er vedtatt i generalforsamling.

§ 14. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst 1/10 av andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skjer i samsvar med

§14. Fristen for innkalling kan om nødvendig forkortes, men den skal alltid være minst tre dager. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles.

§ 15. Stemmerett

I Generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de gitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Andelseiere kan la seg representere av sin ektefelle, andre medlemmer og av vedkommendes husstand eller av en annen andelseier. Ingen kan dog avgi stemme for mer enn én annen andelseier.

§ 16. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra opprinnelig finansieringsplan. Fordelingen kan justeres dersom rehabilitering eller endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene. Endringer i husleie skal informeres og begrunnes til beboerne før ikrafttredelse.

§ 17. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18. Vedtakelse

Alle andelseiere har fått utdelt vedtekter, enten ifm. større vedtektsrevisjoner, eller ifm. innflytting i borettslaget. Vedtektene og andre regler for borettslaget ligger også tilgjengelig på borettslagets nettside www.veitvedt-hageby.no.

Når vedtektene, eller vedtektsendringer er vedtatt i borettslagets generalforsamling er andelseierne automatisk bundet av disse.

§ 19. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20. Vedtektsendringer

Disse vedtekter kan endres av generalforsamlingen med 2/3 av de avgitte stemmer når hovedinnholdet av endringsforslaget er nevnt i innkallingen.

Endringene i vedtektene trer i kraft straks.

4 – Husordensregler

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 12. oktober 1964. Endret i ordinære generalforsamlinger 26. mars 1973, 30. mars 1993, 16. juni 2021, 23.mars 2022 og 20. mars 2024.

YTRE ORDEN

§ 1 Det påligger andelseierne selv å holde orden på de arealer som er tillagt hver enkelt leilighet. Områdene må ikke skjermes med uvedkommende gjenstander. Barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander skal settes slik at de ikke skjemma omgivelsene.

Andelseierne sørger selv for snømåking og sandstrøing av atkomstveiene til deres leiligheter. Gåing over områder som er tillagt andre andelseiers leiligheter er ikke tillatt uten vedkommende andelseiers samtykke. Dette gjelder imidlertid ikke sti til eget område og til felles tørkestativ.

§ 2 Parkering av biler og motorsykler må bare finne sted på plasser som er avsatt til dette formål. Det er ikke tillatt å hensette mopeder og motorsykler inne i leiligheten.

Se forøvrig reglement for parkeringsplasser i Borettslaget Veitvedt Hageby, vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28. februar 1990.

§ 3 Alt avfall skal legges i søppelkassene. De regler som gjelder for bruken av søppelkassene må nøye følges. Andelseierne må påse at det ikke blir liggende avfall utenfor kassene. Parkering foran inngangen til søppelboder er ikke tillatt.

§ 4 Det er ikke adgang til å sette opp redskapsboder eller sykkelkur. Det samme gjelder oppslag i vinduer eller på yttervegger, skilter, montrer og automater. Veksthus med en grunnflate på under 3,5 m², og takhøyde under 2,10 meter kan settes opp på areal tillagt den enkelte leilighet så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer.

§5 Andelseiere plikter å følge rundskriv og henvisninger fra styret om ytre orden og vedlikehold, oppsamling og bortkjøring av hageavfall mv.

INDRE ORDEN

§6 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Støyende arbeider skal bare skje på hverdager mellom kl 07.00 og 20.00.

§7 I klosettene må det ikke kastes sanitærbind ol. som kan føre til at avløpsrørene blir tette. Feil ved sisternen som gjør at vannet blir stående å renne må straks utbedres.

Forøvrig må oppståtte feil eller skader på vann- eller avløpssystemet øyeblikkelig meddeles husettersynskomiteen eller et medlem av styret. Det samme gjelder vanninnsig og fuktskader i leiligheten. I en akutt situasjon kan henvendelse gjøres direkte til rørleggerfirma med døgnvakt.

§8 Det er tillatt å holde katt og hund, men tillatelsen er avhengig av dyrets oppførsel til enhver tid. Hunder tillates ikke å ferdes fritt omkring utendørs.

DIVERSE BESTEMMELSER

§9 Felles rom som bryggerhus, tørkerom ol. benyttes og rengjøres av leietakerne i tur og

orden. Det er ikke tillatt å bruke fellesrom til lagerrom. Leietakerne skal påse at lyset blir slukket når ingen oppholder seg i kjelleren.

§10 I sommertiden skal leietakerne sørge for god utlufting i kjelleren gjennom vinduer forsynt med forsvarlig netting på yttersiden.

I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. I den utstrekning det er påkrevet må leietakerne sørge for nødvendig oppvarming slik at vannledning og avløpsrør ikke fryser.

Ved som legges i kjelleren må være tørr og stables med god klaring fra gulv og vegger så luften kan sirkulere.

§ 11 Leietakeren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av vedkommende husstand, fremleietakere og andre personer som har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. jfr. husleielovens § 20, 21 og 22.

§ 12 Det skal flagges i samsvar med lov om flagging på kommunens offentlige bygninger, og i samsvar med Oslo kommunes praksis.

5– Tilbygg

Hvis du skal bygge ut huset ditt, må du både forholde deg til interne regler i borettslaget og til offentlige regler. Å bygge ut er en omfattende prosess og det er derfor viktig at du setter deg godt inn i de interne reglene først.

Vi anbefaler at du tar kontakt med styret før du begynner jobben med søknad om tilbygg.

5.1– Retningslinjer for tilbygg

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 2. mars 2011, endret ved ordinær generalforsamling 20. mars 2024.

1 Byggesøknad

Andelseier som ønsker å bygge ut boligen må på forhånd fremsette skriftlig søknad til styret. Søknaden skal inneholde arkitekttegninger med målsatte fasade- og plantegninger som viser alle deler av bygget som blir berørt av arbeidene.

Utbygger skal på forhånd ha varslet alle naboer i samme, og i tilstøtende hus. Byggetegningene skal være påtegnet med navn og underskrift fra alle ovennevnte naboer.

2 Styrebehandling av byggesøknad

Før styret tar søknaden til behandling, må alle vilkår til byggesøknaden være oppfylt. Videre må andelseier ha innbetalt depositumsbeløp på 100 000 kroner til borettslagets depositumskonto.

Styrets behandling er endelig, slik at det er styrets vedtak knyttet til søknaden som danner ramme for hva utbygger kan la utføre. Det er i utgangspunktet ikke anledning til å fremme endringssøknader i forhold til godkjenningsvedtak, etter at byggearbeidene er påbegynt.

3 Byggemelding

Etter styrets godkjenning, må utbygger selv sørge for å sende inn byggemelding overensstemmende med styrets vedtekter til Plan- og bygningsetaten.

4 Igangsettelse

Før byggearbeidene kan igangsettes skal utbygger dokumentere for styret:

- Rammetillatelse og igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten
- Kontrakt med entreprenør med lokal eller sentral ansvarsrett
- Kontrakten skal være Norsk Standard, blankett 3501
- Fremdriftsplan
- Plan for håndtering av oppgravede masser og avfallsplan
- Opplysninger med kontaktno til byggeplassansvarlig
- Garantistillelse fra entreprenør til borettslaget på 10 % av totalsum inklusive grunnarbeider, for å sikre ferdigstilling innen ett år

5 Byggeperioden

Byggearbeidene skal foregå i samsvar med borettslagets vedtekter og husordensregler, og

med minst mulig ulempe for naboene.

Utbygger er fullt ansvarlig for alle skader som måtte oppstå som følge av byggearbeidene, materiallager, maskiner, stillaser, gjerder eller installasjoner entreprenøren har satt opp.

Byggearbeidene skal gjennomføres slik at naboelilighet ikke påføres skade eller vesentlig ulempe. Byggeplassansvarlig er forpliktet til straks og uten ugrunnet opphold å utbedre evt. skader på naboelilighet eller deres utearealer.

Byggeperioden kan maksimalt være ett år fra byggestart, med det menes at tilbygget skal stå ferdig med brukstillatelse, utvendige flater skal være malt, byggeplass skal være ryddet og utomhusarealer skal være opparbeidet og ferdigstilt med evt. murer, trapper, gjerder og lignende.

Dersom ikke entreprenøren klarer å overholde fristen har borettslagets styre anledning til å engasjere ekstern byggeleder innenfor den entreprenørgarantien som er stilt.

Evt. kostnader til ferdigstilling eller utbedring av skader på naboeiendom kan dekkes av det depositumsbeløpet som er stilt av andelseier.

6 Utførelsen

Utbygger innestår for at alle arbeider utføres fagmessig og for at utførende håndverkere har de kvalifikasjoner som byggeforskrifter og tekniske forskrifter krever. Det er utbygger som selv står ansvarlig overfor plan- og bygningsmyndighetene mht. oppfyllelse av alle offentlige krav og pålegg.

Utbygger er ansvarlig for at tilbygget er forsikret under byggeperioden.

Utbygger skal påse at entreprenøren følger de tegninger og vilkår som følger av godkjenningen. Videre skal utbygger påse at nybygget får samme trappeløsninger, takvinkler og fasadeuttrykk som resten av borettslaget og at entreprenøren forholder seg til de byggedetaljtegninger som er utarbeidet for borettslaget, både mht. oppbygging av vegg, innfesting av vinduer og feste av tilbygg til eksisterende bygg.

Utbygger forplikter seg til å benytte materialer med samme kvalitet og utførelse som er bestemt for resten av borettslaget.

7 Når nybygget er ferdig

Når ferdigmelding fra entreprenør foreligger, skal styret eller den fagperson styret har engasjert befare tilbygget. Kostnadene for befaringen dekkes av andelseier.

Når styret har befart og kontrollert at tilbygget er i samsvar med retningslinjene for tilbygg, tegninger som ligger til grunn for søknaden, og i overensstemmelse med de tekniske spesifikasjoner gitt for utbygging i Borettslaget Veitvedt Hageby, samt at evt. skader på naboeiendom er utbedret, vil depositumet til utbygger og garantistillelsen fra entreprenøren bli frigitt.

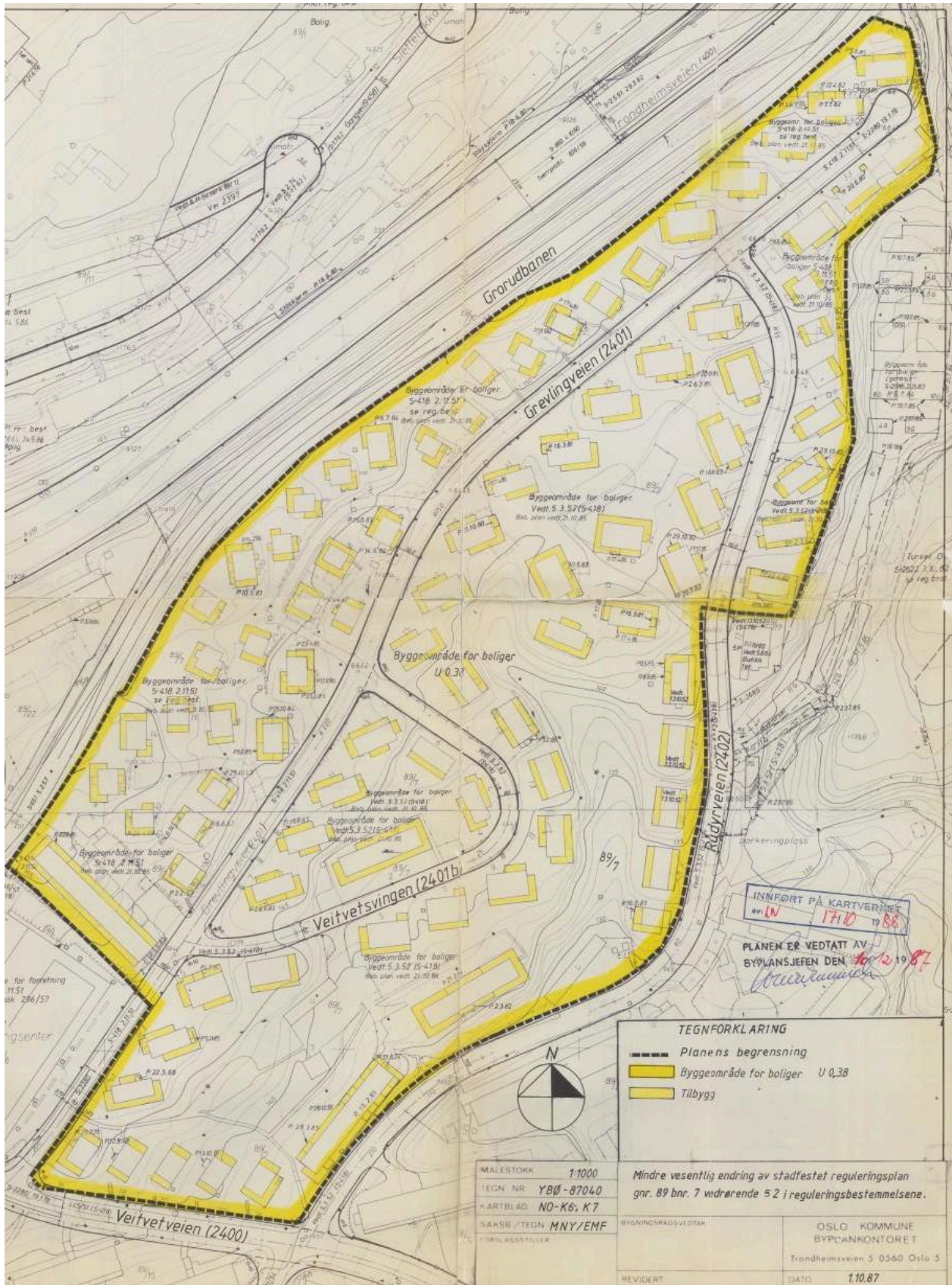
5.2– Tekniske krav for nye tilbygg

Vedtatt 2. mai 2011, endret i ordinær generalforsamling 20. mars 2024.

- 1) Alle leiligheter kan utvides iht. utviklingsplanen med inntil 50 kvm bruksareal samlet for 1. og 2. etasje. Med bruksareal menes her gulvareal målt innenfor omsluttende vegger.
- 2) Alle tilbygg på samme husfasade skal ha samme dybde, men denne kan være mindre enn maksimalgrensen på tre meter. Det er derfor viktig at beboere i samme hus som skal bygges ut er klar over dette, fordi naboens utbyggingsplaner også gir føringer for hva de andre i samme hus kan bygge.
- 3) Tilbygg, plattinger eller kjellernedganger må ikke utføres slik at de hindrer naboers utbyggingsmuligheter. Deleveggen skal ikke gå inn på naboens andel. Ved utbygging av kjeller skal sentrum av grunnmur følge delelinjen mellom andelene.
- 4) Yttervegger som blir liggende i forlengelse av leilighetsskille, skal tilfredsstillende krav til luftlydisolasjon. Det må videre legges til rette for opplegg av fremtidig nabobyggs bjelkelag i gulv og tak. Andelseier som har bygget ut må akseptere at naboens tilbygg sammenbygges slik at de to tilbyggene fremstår som en enhetlig fasade.
- 5) Alle tilbygg skal utføres i tre med samme materialbruk og utførelse som er benyttet i fasadene for øvrig. Panelen skal være skyggepanel - hvit 22 x 148 mm dobbeltfalsert grunnet vertikal kledning. Panelen som borettslaget har benyttet er levert av Thaugland Trælastforretning AS fra Eidskog Stangeskovene. Hjørnekasser skal være i 125 og 148 mm bredde, uhøvlet side synlig. Sålbenkbeslag i hvit utførelse. Beslag istedenfor vannstokk, legges for å unngå skjøter i panelen. Panelen skal monteres på en god håndverksmessig måte i tråd med gjeldende standarder og anvisning fra leverandør. Det skal settes inn musebeslag i nedkant.
- 6) Tilbyggene skal utføres med samme takvinkel som hovedhuset (unntak for arkløsning). Tilbygg på gavl skal ha saltak med møne på midten. For tomannsboliger med leilighetsskille på gavl, skal tilbygget ha pulttak (ensidig fall) når bare den ene delen bygges ut. Utvides naboleiligheten senere, skal dette ha tilsvarende tak slik at den endelige utvidelsen får saltak med møne på midten. Takfot skal stikke 20 cm utenfor ytterkant panel og skjæres vinkelrett på takfallet. Gesimskasse utføres lik resten av huset og skal ha insektnetting.
- 7) Takene skal tekkes med asfalt takbelegg (takpapp) i samme farge som resten av huset, rød tegl. Shingel eller takplater godkjennes ikke.
- 8) Takrenner skal være i metall, og samme farge og utførelse som resten av huset. Vindski og dekkbord skal også utføres likt med huset for øvrig.
- 9) Inngangsdører skal være type NorDan Skytten 843G Hvit - Cotswold-glass, 90 cm.
- 10) Vinduer skal være NorDan (ND) Villa Toppsving Classic, Energispareglass super som tilfredsstillende u- verdi 1,1 W/m²K. Innfesting av vinduer og dører i ytterkant og jevnt med ytterkledning, vannbrett med hvitt beslag i overkant og underkant, vinduer belistes rundt på alle 3 sider med 70 mm list som males hvite i husets farge.
- 11) Inngangstrapper skal utføres i impregneret tre med samme utførelse som i borettslaget for øvrig. Nye baldakiner skal utføres med dimensjoner og type som ellers er benyttet i borettslaget.

- 12) Tilbygg males med Drygolin, Farge, Panel; Hvit NCS kode S0500-N, Vindski i samme farge som resten av huset med fargekoder:
- a) Blå - S4040-R80B
 - b) Rød - S4550-Y80R
 - c) Grønn - S5040-G30Y
 - d) Gul - S2050-Y20R
 - e) Vinduskarmer og dører er også Eggehvite, NCS kode S0502-N
- 13) Espalievegger skal være maks 3 m lange og 1,80 m høy. Gjerde rundt terrasser på terreng skal være 90 cm. Espalier og gjerde utføres med 148 mm bredde, liggende bord, vekselvis på annenhver side av stenderne. Alt males i samme farge som huset.
- 14) Alle byggarbeider på tilbygg skal være overensstemmende med de planer og tegninger som borettslagets styre har godkjent. Dersom Plan- og bygningsetaten har stilt krav til utførelsen som avviker fra det som borettslagets styre har godkjent, må nye tegninger med endringene innleveres styret og godkjenning må foreligge før arbeidene kan påbegynnes.

5.5 – Reguleringskart



Større versjon av kartet finnes på nettsidene til plan- og bygningsetaten:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015158576&fileid=6020572>

5.4– Egenerklæringsskjema ved tilbygg

I forbindelse med min søknad om påbygging av leilighet nr. _____ i Borettslaget Veitvedt Hageby forplikter jeg meg til følgende:

1. Byggeprosjektet skal gjennomføres i samsvar med godkjente tegninger og planer og iht. gjeldene byggeforskrifter.
2. Byggearbeidene skal gjennomføres slik at naboeiligheter og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe. Som utbygger er jeg forpliktet til å utbedre skader på naboeiendom uten ugrunnet opphold.
3. Det skal kun benyttes autoriserte håndverkere i forbindelse med utførelse av VVS, våtrom, bærende konstruksjoner og elektriske arbeider.
4. Styret har anledning til å foreta kontroll av byggearbeidene. Dersom ikke fristen på ett år for gjennomføring av byggearbeidene overholdes, har styret rett til å engasjere ekstern byggeleder for ferdigstillelse. Dette kan belastes den 10 % garantien som entreprenøren skal stille før oppstart av byggearbeidene. Styret har også anledning til å benytte innbetalte depositum på 100 000 kroner til dekning av skader som påføres nabo eller andre eller borettslagets fellesarealer.
5. Dersom borettslaget påføres skader/utgifter som følge av byggearbeidene er dette mitt ansvar og at jeg må dekke de skader/utlegg som borettslaget påføres.
6. Jeg er innforstått med at jeg også er ansvarlig for bygningsmessige feil, synlige eller skjulte, som oppstår eller avdekkes i forbindelse med mitt tilbygg, og at jeg må sørge for utbedring av disse, slik at ikke borettslagets bygningsmasse påføres skader.
7. Jeg godtar å dekke de årlige merutgifter borettslaget påføres ved økning i borettslagets forsikringspremie og økning i kommunale skatter og avgifter som følge av arealøkningen ved tilbygget.
8. Tilbygget skal stå utvendig ferdig senest ett år etter byggestart, og byggetomten skal da være ryddet, se pkt 4. Ferdigattest skal foreligge innen to år. Selges boligen før tilbygget er ferdig/før ferdigattest foreligger, skal det i kjøpekontrakten tas inn at kjøper blir ansvarlig for ferdigstillelse og etter forpliktelsene her.
9. Som garanti for fullføring av prosjektet og for skader må utbygger ha sørget for:
 - a. Entreprenørgaranti på 10 % av brutto byggesum
 - b. Innbetaling av depositum på 100 000 kroner til borettslaget
10. Jeg er innforstått med at brudd på ovennevnte forpliktelser er å betrakte som et mislighold og at i den grad ikke depositum eller entreprenørgaranti dekker, er jeg uten opphold forpliktet til å dekke alle skader som er forvoldt som følge av arbeider med mitt tilbygg. Dersom ikke skadene dekkes eller rettes opp, kan det få konsekvenser for mitt leieforhold ved at styret kan pålegge tvangssalg.

Dato:

.....

Signa
tur:

.....

Adres
se:

.....

6 – Retningslinjer for innredning og deling av kjellere i borettslaget

Oppdatert og vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011.

Rekkehusene ble bygget med felles vaskeområde med vaskerom og tørkerom i kjellerne. De originale kjellerne inneholder også private kjellerrom/råkjellere med inngang til felles vaskeområde.

- 1) Innredning av kjeller skjer på eget ansvar. Eventuelle sopp- og råteskade, samt andre skader som kan oppstå ved deling og innredning av kjeller, dekkes ikke av borettslaget.
- 2) Deling av kjeller mellom leilighetene:
 - a) Alle andelseiere i huset må være enige i oppdeling. Felles erklæring/søknad om deling sendes til borettslagets styre for behandling.
 - b) Når styret har godkjent deling av kjeller, må andelseierne selv sørge for å byggemelde dette der det er krav om det, dvs. ved bruksendring, bygging av våtrom, elektriske installasjoner og ved fasadeendring, jfr. pkt. e).
 - c) Kjellerdelingen skal være total, slik at alle får sin del avdelt, og deleveggene skal følge leilighetsskillene i etasjen over. Det er ikke lov å innrede kjellerrom under andres leilighet.
 - d) Ved deling og oppsetting av vegger i kjeller, er andelseierne selv ansvarlige for at gjeldende byggeforskrifter oppfylles.
 - e) Innsetting av nye større vinduer i kjeller eller kjellerdør er meldepliktig fasadeendring og skal godkjennes av borettslaget. Ved deling vil flere av delene miste rømningsvei. Dersom kjellerarealene skal benyttes til beboelsesrom, må det etableres rømningsvei ved innsetting av vinduer godkjent som rømningsvei eller kjellerdør.
 - f) Det skal være stoppekran innvendig i alle leiligheter etter deling.
- 3) Det er ikke anledning til å lage hybelleilighet med egen inngang i kjelleren. Eventuell hybel må ha felles inngang med resten av leiligheten. Kjellerdøren er en hagedør og skal ikke benyttes til daglig ferdsel og adkomst til boligen.
- 4) Ved innredning av kjeller gjelder de samme reglene som for tilbygg mht. at borettslaget ikke kan gjøres ansvarlig for skader på innredning som følge av fukt eller vanngjennomtrengning i yttermur. Dersom det oppstår større fuktskader vil styrets ansvar kun omfatte kostnader til utvendig drenering eller andre tiltak som hindrer vann i å trenge inn i kjeller. Den enkelte andelseier vil deretter selv stå ansvarlig for alle kostnader som knytter seg til innvendig utbedring/gjenoppbygging. De originale veggene er i betong med jordmasser som ligger rett inn på betongveggen. For å unngå/ redusere innvendig fukt, anbefales det å isolere veggene utvendig før innvendige arbeider starter.
- 5) De originale kjellerveggene er kledd innvendig med 5 cm tykke plater av presset treull ned til sålen. Sålen kan stå ca. 30 cm opp over innvendig gulv, og her er det ingen isolasjon. Endring av original takhøyde i kjeller, som er ca. 201 cm, krever omlegging av drenering og forutsetter søknad til, og godkjenning fra styret. For at en andelseier skal kunne legge kjellerarealet til sitt eksisterende boligareal forutsettes det at andelseier både har fått styrets og nødvendige offentlige godkjenninger av bruksendring, fasadeendring etc., og at innredningsarbeidene er utført iht. forskrifter for våtrom/elektro-installasjoner eller andre meldepliktige tiltak.
- 6) Kjellere som er delt ulovlig eller hvor det har foregått ulovlig bruksendring og innredning, kan av styret enten kreves tilbakeført til åpen kjeller, eller at andelseierne i huset i fellesskap sørger for å bringe deling, bruksendring og innredning i overensstemmelse med retningslinjene her.

7 – Uteboder

Det er egne retningslinjer og tekniske krav for uteboder i Veitvedt Hageby. Før du kan bygge bod må du sette deg godt inn i reglene og søke styret om tillatelse.

7.1 – Retningslinjer for bygging av utebod

Oppdatert og vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011, i ordinær generalforsamling 14. mars 2019, og i ordinær generalforsamling 20. mars 2024

Før bygging kan starte:

1. Andelseier som ønsker å bygge utvendig bod, må ha styrets tillatelse til dette. Det er kun tillatt med den type bod generalforsamlingen har godkjent. Tegninger og arbeidsbeskrivelse for denne boden kan fås hos styrets tilbyggskomité eller forretningsfører. Den kan også lastes ned fra www.veitvedt-hageby.no. Når styrets tillatelse foreligger, skal søknad/melding sendes Plan- og bygningsetaten.

Styret kan gi tillatelse til krymping opp til 25 % i største høyde, lengde og bredde. Takvinkelen må beholdes og reduksjonen i % må være lik for høyden, lengden og bredde.

2. Søknaden til styret skal være skriftlig og inneholde bekreftelse på at berørte naboer er varslet, inkludert eventuelle naboprotester.

3. Søknaden skal for øvrig inneholde tegning av bod type (enkel eller dobbel), tegning eller beskrivelse av fundamentering, kartutsnitt med angivelse av plassering. Fra byggestart må boden ferdigstilles innen tre måneder.

4. Som sikkerhet overfor borettslaget for gjennomføring og fremdrift i henhold til søknaden, må andelseieren innbetale 10 000 kroner til den depositumskonto borettslaget har opprettet. Depositum vil bli tilbakebetalt når styret har sluttbefart og godkjent boden som ferdig.

5. Arbeidene kan ikke starte før slik innbetaling er gjort og kopi av offentlige tillatelser er sendt styret/forretningsfører.

Utførelse av arbeidene:

6. Andelseier bygger ut på borettslagets vegne. Andelseier svarer selv for oppfyllelse av alle vilkår og pålegg fra Plan- og bygningsetaten.

7. Andelseieren må selv forestå og bekoste alle arbeidene.

8. Utbyggingen skal skje med minst mulig ubehag for naboene og i samsvar med gjeldende husordensregler og fastsatt fremdriftsplan. Alle arbeider skal utføres fagmessig.

9. Andelseieren er ansvarlig for reparasjon av skader på utvendige arealer, installasjoner og eksisterende bygg som måtte oppstå som følge av aktiviteten i forbindelse med utbyggingen.

Når arbeidene er ferdige:

10. Når arbeidene er ferdige skal styret eller den fagperson styret har engasjert for å befare boden. Kostnaden for befaringen dekkes av andelseier.
11. Borettslaget eier den oppsatte boden, men andelseieren kan overdra boden sammen med andelen, slik at verdiøkningen kommer den enkelte til gode ved flytting.
12. Andelseieren plikter å holde boden i god stand. Alt fremtidig vedlikehold av boden påhviler andelseieren selv.
13. Andelseieren må selv sørge for forsikring av eiendeler som oppbevares i boden. Andelseieren må ikke benytte boden på en måte som er til sjenanse/ulempe for naboene.
14. Andelseier forplikter seg til å dekke eventuelle merutgifter borettslaget måtte få som følge av boden i forbindelse med nødvendige reparasjons- eller vedlikeholdsarbeider, f eks ved drenering, skifting av kloakkrør, trekking av kabel, rørbrudd eller lignende.

7.2– Tekniske krav til nye boder

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14. mars 2019.

- 1) Det er to typer bod en kan velge mellom: enkeltbod eller dobbeltbod ifølge borettslagets tegninger.
- 2) Panel: boden skal kles med vertikal D-fals 60 graders panel: 22mm (eller 19mm) x 148mm kvit grunnet, også kalt dobbelfals-Ny type.
- 3) Hjørnekasser: 125mm og 145mm bredde med uhøvlet side ut og 20mm tykk.
- 4) Dør: boddør kvit med mål 80 x 200 cm uten vindu med stående panel. Vannbord over dør 45x70mm med hvitt vannbrettbeslag. Vannbord over dør kan sløyfes dersom døra monteres ut mot innsiden av panel
- 5) Tak: skal stikke 20 cm utover vegg på alle sider.
- 6) Takfotbeslag: monteres langs takfoten (nedre langside) før pappen legges.
- 7) Trekantlist: 48 x 48 mm monteres langs begge kortsider før papp legges.
- 8) Vindski: Begge kortsider og langsiden oppe, dobbel og skal stikke 20 cm utenfor taket nede og følger takkanten oppe, skjæres loddrett. Farge som på huset.
 - a) Dimensjon: 145 x 20 mm nederste bordet skal være synlig 9 cm under øvre bord.
 - b) Vannbord: 98 mm oppå vindski begge kortsider og øvre langside.
 - c) Vindskibeslag: sort 4 tommer oppå vannbordene.
- 9) Farger: skal være likt med huset. All maling er Drygolin.
 - a) Takrenner, endelokk vindskibeslag og takfotbeslag: sort.
 - b) Nedløpsrør (avsluttes med 45 graders bend nederst, bend og rørfeste: hvit.
 - c) Papp: Asfalt takpapp: Rød tegl (shingel eller takplater godkjennes ikke).
 - d) Panel og dør: Hvit-S0500N.
 - e) Vindski: Som huset: Blå-S4040-R80B, Rød-S4550-Y80R, Grønn-S5040-G30G, Gul-S2050-Y20Y.

7.3– Tegning enkel bod

Bodareal er 6,4m².

Dagens bod er stiplet inn med utgangspunkt i eksisterende tegninger.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
Proj.nr.:	2011 030	Saksnr.:	Gr./Bnr.:	Sign. Selekt. Kontr.
Tilbehøvers/ Adresse:			Ark: ARK	
Borettslaget Veitvedt Hageby Gate, postnr., sted			Framm: Veitvedt hageby utebod.pln	
Prosjekt/ Adresse:			Dato:	
Veitvedt Hageby Bod Gate Postnr., Sted			xx.xx.20xx	
Tegning:			Målestokk:	Ark:
Enkelbod, eks 2			1:50	A4
Fase:		Tegningsnr.:	Rev.:	
Skisse		A 244		
Enerhaugen Arkitektkontor AS				
Pjellgata 30 3, 0566 OSLO TLF:22 80 63 70 FAX:22 80 63 71 WWW.ENERHAUGEN.COM				

Tegningene ligger også på borettslagets nettsider.

8 – Parkering

Borettslaget disponerer et antall parkerings- og garasjeplasser. Andelseiere som ikke har egen parkeringsplass, kan leie disse. Du finner mer informasjon på nettsidene, inkludert informasjon om venteliste.

8.1 – Reglement for borettslagets parkeringsplasser

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28. februar 1990. Endringer vedtatt i ordinær generalforsamling 1995, 1996, 2000, 2023, og 2024.

1. Hvilke parkeringsplasser reglementet gjelder for

Reglementet gjelder for parkeringsplasser på borettslagets fellesområder. Dette omfatter følgende plasser:

1. Grevlingveien 2: 16 plasser
2. Grevlingveien 38: 5 plasser
3. Ved snuplassen i stikkveien til Grevlingveien 6-8-10 osv: 4 plasser
4. Ovenfor Veitvetsvingen 3: 22 plasser
5. På hver side av Veitvetsvingen 2: 8 plasser
6. Ved Rådyrveien 6: 10 plasser
7. Ved Grevlingveien 48: 3 plasser
8. Ved Grevlingveien 64: 4 plasser

Parkering på områder tillagt de enkelte boliger kan bare skje når borettslagets styre har gitt samtykke. Slikt samtykke kan bare påregnes i helt spesielle tilfeller og ikke når andelseierne leier garasje i borettslagets garasjeanlegg.

Parkering på områder tillagt de enkelte boliger kan bare skje etter "Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal".

2. Fordeling og overdragelse av parkeringsplasser

Alle plasser blir ved ledigstillelse eller fraflytting å fordele etter gjeldende venteliste. De parkeringsplasser som er opparbeidet på områder tillagt de enkelte boliger følger leiligheten ved salg.

3. Hvem som kan tildeles parkeringsplass

Parkeringsplass kan bare tildeles andelseierne i Borettslaget Veitvedt Hageby når andelseieren selv eller et medlem av andelseierens husstand disponerer kjøretøy under 3500 kg og at kjøretøyet får plass innenfor oppmerket felt.

Det kan bare tildeles en plass pr. andel.

Borettslaget har som målsetting at flest mulig andelseiere skal få muligheten til å kunne disponere en stykk parkeringsplass, derfor vil andelseiere som har opparbeidet parkeringsplass på tillagt uteareal ikke kunne leie garasje eller parkeringsplass av borettslaget.

Styret har venteliste for garasje og parkeringsplasser. De som melder seg vil komme nederst på denne listen og rykker fremover etter hvert som de foran på listen takker ja til tilbud om parkering.

4. Avgjørelser i parkeringssaker

Styret skal stå for tildeling av garasje- og parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer og ventelister.

5. Oppsigelse av parkeringsplass

En andelseier kan når som helst si opp sin parkeringsplass. Når en andelseier ikke lenger har bruk for sin parkeringsplass, plikter han å meddele dette til borettslaget. Den ledige plassen blir å fordele ifølge ventelisten. Parkeringsplassen kan av borettslaget sies opp dersom gjeldende reglement ikke blir fulgt eller om andelseieren på annen måte misligholder sine forpliktelser.

Parkeringsplassen kan av borettslaget også sies opp dersom styret eller generalforsamlingen beslutter at plassen ikke lenger skal opprettholdes som parkeringsplass.

6. Betingelser for bruk av parkeringsplass

Den som disponerer parkeringsplass er ansvarlig for at plassen til enhver tid er ryddig og ren.

Styret kan gi samtykke til at det monteres strømuttak for motorvarmer i tilknytning til parkeringsplassen, men da under forutsetning av at det gjøres for egen regning og risiko. Ved behov kan styret når som helst kreve motorvarmeopplegget fjernet.

7. Overgangsregler

Ved innføring av dette reglementet gis de andelseiere som disponerer godkjente parkeringsplasser rett til fortsatt å disponere plassen. Retten til bruk av parkeringsplass kommer inn under nærværende reglement og kan bare opprettholdes så lenge vilkårene i pkt. 3 oppfylles.

Andelseiere som allerede har montert strømuttak for motorvarmere ved parkeringsplassen må overlate dette uten noen form for erstatning når boligen fraflyttes eller når retten til å disponere parkeringsplassen av andre grunner opphører.

8. Utdeling av reglementet til nye andelseiere

Dette reglementet skal deles ut til alle nye andelseiere i borettslaget i forbindelse med undertegning av husleiekontrakt.

9. Ikrafttreden

Dette reglementet trer i kraft fra den tid styret bestemmer. Ikrafttredelse: 1. mai 1990 (styrevedtak 3. april 1990).

8.2 – Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28. februar 1990. Endringer vedtatt i ordinær generalforsamling 1995, 1996, 2000, 2023, og 2024.

Før bygging kan starte:

1. Dersom andelseier ønsker å opparbeide egen parkeringsplass på uteareal må det søkes styret om tillatelse. Søknaden til styret skal være skriftlig og inneholde bekreftelse på at naboene er varslet. Søknaden skal for øvrig inneholde målsatt tegning, beskrivelse av arbeidene, typeangivelse av faste byggematerialer (dekke) samt fremdriftsplan for arbeidene.
2. Etter godkjent søknad fra styret, skal det søkes til enhver tid gjeldende myndighet om avkjørsel til offentlig vei.
3. Utførelse av p-plass:
 - a) Kantstein på fortau skal nedfelles av Oslo Vei for andelseierens regning
 - b) Parkeringsplassen skal være minimum 5 m dyp regnet fra reguleringsgrense for vei
 - c) Parkeringsplassen skal være minimum 2,5 m bred
 - d) Gjerde eller andre hindringer skal ikke rage mer enn 1 m over veibanen til tilstøtende vei

Utførelse av arbeidene:

4. Parkeringsplassen skal asfalteres eller stensettes. Ved utgraving i skråninger skal støttemur utføres i hht. de til enhver tid gjeldende forskrifter og med godkjent stein.
5. Andelseieren må selv forestå og bekoste alle arbeidene. Som sikkerhet overfor borettslaget for gjennomføring og fremdrift i hht. søknad, må andelseieren innbetale 10 000 kroner til den depositumkonto borettslaget har opprettet. Depositum vil bli tilbakebetalt når styret har sluttbefart og godkjent parkeringen.
6. Utbyggingen skal skje med minst mulig ubehag for naboene. Alle arbeider skal utføres fagmessig.

Når arbeidene er ferdige:

7. Etablert parkeringsplass på tillagt eiendom blir ikke innregulert i borettslagets parkeringsvedtekter. Alt fremtidig vedlikehold av parkeringsplassen, støttemur, asfalt/sten og port hviler på andelseieren selv.
8. Andelseieren svarer for at parkeringsplassen kun brukes til parkering av registrert kjøretøy. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til oppbevaringsplass eller hensetting av campingvogn, båt m.v. Andelseier svarer for at bruken av parkeringsplassen ikke er til sjenanse eller unødig ulempe for naboene. Borettslagets vedtekter og husordensregler gjelder også for parkeringsplassene.
9. Andelseier forplikter seg til å dekke eventuelle merutgifter borettslaget måtte få ved istandsetting av parkeringsplassen etter utførelse av nødvendige reparasjons- eller vedlikeholdsarbeider i borettslaget, for eksempel ved drenering, skifting av kloakkrør, trekking av kabel etter brudd etc.

9 – Retningslinjer for installasjoner på fasader

Oppdatert og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011.

Søknadspliktige fasadeinstallasjoner er:

1. Parabolantenner

Styret kan etter søknad gi tillatelse til å sette opp parabolantenne med diameter som er mindre enn 1 meter. Antennen skal settes opp slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer, og slik at senter av tallerkenen skal være montert lavere enn 1,5 m over terrenget. Søknad om plassering av parabolantenne skal inneholde målsatt illustrasjon som viser plassering, og det skal foreligge nabosamtykke fra alle berørte gjenboere.

2. Varmepumper

Styret kan etter søknad fra andelseiere gi tillatelse til å sette opp varmepumpe på husvegg.

Varmepumpen skal settes opp slik at den er til minst mulig sjenanse for andre, både mht. viftestøy og mht. visuell tilpasning til fasaden.

Varmepumpen skal bygges inn med panel som i uttrykk og farge faller inn i husets fasade for øvrig.

Søknad om plassering av varmepumpe skal inneholde målsatt illustrasjon som viser plassering på fasade og det visuelle inntrykket innkassingen skal gi, samt påtegning fra nærmeste nabo.

Det tas forbehold om at andelseier selv må bære kostnader og evt. ulempe pga. nedmontering og driftsstans som følge av at det i borettslaget skal utføres vedlikeholdsarbeider på fasaden.

Ifm. slike arbeider kan det fra borettslaget forlanges at andelseier til et fastsatt tidspunkt, selv besørger midlertidig demontering av varmepumpe med innbygging, slik at denne ikke hindrer fremdriften på vedlikeholdsarbeidene.

3. Markiser

Der det tidligere ikke har vært satt opp markiser vil det ikke være spikerslag under panelen. For markiser til større vinduer må det søkes styret før det settes inn spikerslag og settes opp markiser.

Det forutsettes enten at alle andelseiere i det enkelte hus blir enig om felles farge/mønster på sine markiser, eller at man velger den markiseduken som er anbefalt av styret på hjemmesiden www.veitvedt-hageby.no.

10 – Retningslinjer for oppsetting av trampoliner, lekeapparater og andre installasjoner på borettslagets fellesområder

Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011, og endret i ordinær generalforsamling 20. mars 2024.

1. Andelseier som ønsker å sette opp trampoline, lekeapparat eller annen installasjon på borettslagets areal som er tillagt egen andel, skal det innhente styrets tillatelse før installasjonen foretas. Søknaden skal være skriftlig og inneholde en beskrivelse og forslag til plassering samt skriftlig nabosamtykke fra de naboer som grenser opp til det aktuelle fellesarealet eller som blir direkte berørt.
2. Bruk av slike installasjoner kan medføre mye støy for nærmeste naboer og risiko for ansvar i forbindelse med skader som følge av bruk.
3. Den eller de andelseiere som setter opp installasjonen må sørge for forsvarlig sikring av installasjonen slik at den er sikker i bruk. De må dessuten i søknaden, skriftlig påta seg alt ansvar som måtte følge av bruken, både deres egen og andres bruk. På de tider installasjonen ikke skal brukes, eller på tider hvor andelseier ikke kan føre oppsyn med bruken, skal det foretas fysisk avsperring av bruken ved lås eller liknende.
4. Installasjoner som er satt opp uten styrets samtykke er ulovlige og kan kreves fjernet. Dersom borettslagers eier ikke etterkommer et pålegg fra styret om å fjerne installasjonen innen en fastsatt frist, vil styret etter fristens utløp kunne fjerne installasjonen uten ytterligere forvarsel. Styret vil i denne sammenheng ikke kunne gjøres ansvarlig for ikke å ha tatt vare på gjenstanden.
5. Andelseier som setter opp slik installasjon skal også sørge for å utbedre skader og sår som måtte oppstå på utearealene, både ved oppsetting, bruk og etter fjerning.

11 – Skriv om ansvar for tilbygg etter fasaderehabilitering

I forbindelse med rehabiliteringsarbeidene har det kommet noen henvendelser som tyder på at det er enkelte misforståelser rundt ansvar for tilbygg.

Bygging av tilbygg

Utgangspunktet er at det er andelseier selv som står ansvarlig for eget tilbygg. Det innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikehold og skader, og for evt. ekstrakostnader som borettslaget blir påført ved tilbygget.

Forsikring

Andelseier som har tilbygg betaler årlig et tillegg til husleien som bl.a. dekker tilslutning til borettslagets forsikring. Andelseier trenger da ikke egen forsikring på tilbygget, slik at skader som ellers dekkes av forsikring, er omfattet av borettslagets forsikring. Forsikringsdekning omfatter slike ting som brann, rørbrudd, tyveri, hærverk, naturskade eller annen skade som oppstår plutselig og uforutsett.

Rehabiliteringen og ansvar for maling av fasader

I forbindelse med vedtak om rehabilitering, ble også tilbyggene omfattet av vedtaket, slik at eldre tilbygg skulle få skiftet panel og dører/vinduer, mens nyere tilbygg kunne stå, dersom de fylte enkelte standardkrav. Disse tilbyggene blir bare malt sammen med resten av huset.

Etter rehabiliteringen har borettslaget tatt på seg ansvar for periodisk maling og vedlikehold av panel og vinduer - uavhengig av om dette ble skiftet eller ikke.

Tilbyggsansvaret

Borettslaget har ikke overtatt ansvaret for resten av tilbygget. Det er derfor fortsatt andelseier som er ansvarlig for bl.a. taktekking - setningsskader - statisk styrke - bygningsmessig standard, og evt. kostnader borettslaget blir påført som følge av tilbygget. Det siste er særlig aktuelt ifm. dreneringsarbeider, hvor tilbygg som står på peler, medfører at man må håndgrave under tilbygget istedenfor maskingraving.

Vi har også sett at det ifm. takterrasser på tilbygg har vært en del lekkasjer og råteskader. Dette vil fortsatt være andelseiers ansvar.

Salg/kjøp av bolig i Veitvedt Hageby

I forbindelse med salg av andeler er det viktig at det opplyses om ansvaret for tilbygg. Det er nok noen som har kjøpt bolig med tilbygg, som tror at det er borettslaget som har ansvaret dersom det oppstår taklekkasje eller setningsskader.

Det er ubehagelig for alle dersom dette kommer som en overraskelse. Det er derfor viktig at alle som har nye eller gamle tilbygg er oppmerksomme på sitt ansvar og at man bl.a. får sjekket behov for vedlikehold, særlig for taktekkingen.

12– Orientering om uteareal til kjøpere og meglere

Styret vil gjøre oppmerksom på at alle utearealene i utgangspunktet er fellesarealer. Andelseierne disponerer til «eget» bruk av arealet utenfor boligen. Størrelsen på dette vil selvfølgelig avhenge noe av beliggenhet. Blant annet kan det være naturlig at hjørneleiligheter disponerer en noe større del. Utgangspunktet er imidlertid at andelseier disponerer tre meter fra husvegg.

Enkelte andelseiere har imidlertid «tatt seg» til større områder, ved å sette opp hekker og /eller gjerder.

I forbindelse med opprusting av fellesarealene, vil borettslaget vurdere alle slike utvidelser av «eget» område og eventuelt pålegge andelseiere å rive slike gjerder og hekker som er satt opp uten søknad og samtykke, på bekostning av borettslagets fellesområder.

For å unngå senere misforståelser om hva som hører til boligen eller ikke, vil vi anbefale potensiell kjøper å ta kontakt med styret på epost, slik at vi i fellesskap kan avklare grensene mellom arealet tillagt boligen og fellesarealet.

13– Informasjon om innredning av kjellere

Oktober 2011

Det er etter hvert mange i Veitvedt Hageby som har innredede kjellere, men det er ikke like mange som har gjort dette lovlig. I forbindelse med kjøp av bolig kan dette bli et kostbart problem. I en del takster og salgsoppgaver er innredede kjellere tatt med som p-rom (primærrom) eller som disponible rom, og taksten settes tilsvarende høyere, selv om kjelleren ikke er lovlig i bruk og innredningsarbeider ikke er byggemeldt.

Det er et problem at flere av de som har innredet kjeller uten byggemelding, også har fått arbeider som ikke er fagmessig utført. Det vil da gjerne være et tidsspørsmål før det oppstår sopp- og råteproblemer. Man kan også være så uheldig å få en vannskade som normalt ville være forsikringsdekket, men hvor forsikringsselskapet ikke vil dekke ødelagt bad eller beboelsesrom i kjeller - fordi disse ikke er i lovlig i bruk.

Det har siden 1997 vært søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten å endre bruk av kjeller til beboelsesrom. I Borettslaget Veitvedt Hageby er det eget reglement for deling og evt. innredning av kjeller. Av hensyn til både egen og andres sikkerhet er det viktig at man forholder seg til dette. Særlig gjelder dette for krav til rømningsvei og brannskille.

For oppholdsrom er det krav til egen rømningsvei. Dersom rømningsvei er et vindu, må dette ha et minimumsmål på 60 cm x 90 cm eller 70 cm x 80 cm. Det er også mange som har lagt bad i kjelleren. Bygging av våtrom er også meldepliktig.

Ny bygningslov av 1. juli 2011 setter nye og strengere krav til innredning av oppholdsrom.

Det har i Veitvedt Hageby vært en ufravikelig forutsetning at kjellere skal deles slik at deleveggene følger leilighetsskillet i 1. etasje. Har man en kjeller som ikke har en rett delevegg som følger leilighetsskillet, så er kjelleren ikke lovlig oppdelt.

Det er ikke lov å innrede kjellerrom som delvis befinner seg under naboileiligheten.

Grunnmurene i Veitvedt Hageby er fra 1950-tallet. De ble bygget uten isolasjon og fuktsikring. Dreneringen utvendig er gammel og utilstrekkelig for beboelsesrom.

Skal man innrede kjelleren, vil det normalt være nødvendig å grave opp dreneringen å få lagt ny med fuktsikring og isolasjon. Noen ønsker også å pigge gulvet for å få større høyde i kjeller. Dette vil som regel kreve oppgraving og omlegging av drenering på utsiden av huset.

I en dom fra Borgarting lagmannsrett ble en selger dømt til å betale til kjøperen flere hundre tusen kroner i erstatning fordi leiligheten ble solgt med rom som viste seg å ikke fylle kravene til beboelsesrom.

Det kan bli en lei overraskelse hvis man da har brukt pengene til å kjøpe ny bolig. Fordi dette er viktig vil orientering om dette bli lagt ut til meglere og takstmenn.