

HUSORDENSREGLER FOR SOLBAKKEN BORETTSLAG

Vedtatt i ordinær generalforsamling 1967
Revidert på ordinær generalforsamling 2005
Endring på ordinær generalforsamling 29.04.13
Endring på ordinær generalforsamling 04.05.16

1) INNLEDNING

Solbakken Borettslag er et andelslag hvor borettslaga eier husene. Dette medfører at alle beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand, og dermed også skaper best mulig trivsel.

Husordensreglene har som formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge et godt naboskap. Det er lagt vekt på at det skal finnes muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen borettslaget bevares.

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten mellom borettslaget og den enkelte borettslaga.

2) FELLES GRØNTANLEGG, BEPLANTING, EGET OMRÅDE

Grøntanlegg som ikke er den del av den enkeltes eksklusive bruksrett, er del av borettslagets fellesområde. Disse må vedlikeholdes av beboerne som naturlig sogner til de områdene. Vedlikeholdsarbeid går ut på nødvendig vanning, gressklipping, raking og evt. oppsamling av rusk og gjenstander. Likeledes skal all beplanting på fellesområdene vernes av alle beboerne. Henvendelser om felling av trær både på fellesområder og den enkeltes eksklusive bruksrett, skal rettes skriftlig til styret, og godkjennes før det gjøres. I motsatt fall vil beboer bli erstatningspliktig overfor borettslaget.

Det er ikke anledning til å innlemme fellesareal i eget område, verken med gjerder, hekker eller busker uten styrets skriftlige tillatelse.

Beboere i midtleilighetene skal ha adgang til nødvendig ferdsel til og fra fellesområder på begge sider av husene. Det skal også sikres at redningsmannskap, båretransport o.l. til enhver tid kan komme uhindret frem både foran og bak husene.

Beboerne plikter å holde god orden på borettslagets fellesområder, og på eget utendørsareal. Lagring av utstyr og gjenstander som kan være skjjemende eller til sjenanse for naboene er ikke tillatt, og skal ved påtale fjernes snarest.

Oppbevaring av parafinfat og lignende skal skje slik at det ikke er til sjenanse for naboene, og alltid minst 5 meter fra nærmeste husvegg.

3) STIKKVEIER

Det er satt ut en kasse med strøsand/singel til fri avbenyttelse ved redskapsboden midt i borettslaget. Strøing må foretas av de beboerne som finner det påkrevd. Stikkveien / gangveien er den enkelte beboers ansvar å holde ren og i orden til enhver tid. Evt. nødvendige større reparasjonsarbeider avklares og avtales med styret.

4) PARKERING

Alle leiligheter er tildelt egen parkeringsplass med motorvarmer. Dersom disse ikke benyttes av rettmessig beboer, kan denne fremleies for kortere eller lengre

tid, men da kun til andre beboere i borettslaget. Motorkjøretøyer har kun adgang til stikkvei/gangvei ved syke- og invalide-transport, renovasjon og for nødvendig av- og pålessing av tunge gjenstander. Annen bruk, vasking eller parkering på stikkvei/gangvei vil bli påtalt, og evt. videre behandlet av styret. Bilvrak, uregistrerte motorkjøretøy og lignende tillates ikke hensatt på borettslagets eiendom. De vil om nødvendig bli borttauert av styret, for eier/beboers regning. Parkering skal kun skje på de tilviste plasser. God bokultur er at beboerne gjør sine gjester oppmerksom på bestemmelsene, og at det tas hensyn og parkeres fornuftig.

Ledninger til motorvarmere skal fjernes når disse ikke er i bruk. Løse ledninger kan fjernes og kastes av styret.

Det er tillatt å lade elbil på egen parkeringsplass dersom en inngår en avtale med styret om betaling av en rund sum for å lade elbil. Styret fastsetter summen basert på gjennomsnittlig strømforbruk for elbiler og pris for strøm. Pr. mars 2013 er en slik rund sum Kr 2 000 pr år, ref elbil.no. Det er ikke lov å lade elbil uten avtale.

5) SØPPEL OG AVFALL

Beboerne skal benytte de søppelkassene som det enkelte hus er tilordnet. Søppelkassen er kun beregnet for vanlig husholdningsavfall. Alt avfall skal før det legges i kassene være innpakket. Spesielt farlig eller eksplosjonsfarlig avfall må ikke legges i søppelkassene, men leveres til dertil egnede mottaksstasjoner (Esso Kaldbakken eller Gjenbrukstasjonen på Brobekk). Jord, sand, glass må ikke kastes i søppelkassene, og søppelkassene må IKKE overfylles (dvs. at lokket skal alltid slutte helt til). Søppel utenom søppelkassene må ikke forekomme, da dette ikke fjernes av renovasjonsarbeiderne, og kan tiltrekke seg rotter. Hvis det til sine tider er helt fullt på en søppelplass (standplass), er det adgang til å benytte en annen. Søppelplassene må holdes ryddige og rene, og det må sørges for snøfjerning og sandstrøing om vinteren av søppelkassenes brukere.

I sommerhalvåret, og ellers når værforholdene tillater det, bør søppelkassene vaskes/høytrykkspyles av søppelkassenes brukere, slik at det ikke oppstår søppelstank eller tiltrekker seg rotter.

Større avfall som trær, busker, samt avkapp fra disse kastes i avfallscontainere ved vår/høstrydding, og ikke i søppelkassene. Bruk evt. komposteringskasser der disse er tilgjengelig, eller det kan leveres på avfallsanlegget på Brobekk.

Fjerning av avfall fra større eller mindre byggarbeider på leilighetene er det borettsshavers eget ansvar å fjerne, og det skal ikke belaste borettslaget.

6) TØRKING, LUFTING, BANKING

Tørkestativene skal bare brukes til tørking, lufting av tøy, og banking av tepper. Det er ikke tillatt å sette opp egne tørkesnorer utenom de oppsatte tørkestativ. Tørke og bankeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. mai eller 17. mai, og ikke etter kl. 19.00 dagene før disse. Det er opp til de enkelte hus å bli enig om fordelingen av dager på tørkeplassene.

7) RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. I tiden 23.00 til 06.00 skal det være ro i og ved husene. God bokultur er at man viser mest mulig hensyn, og gjerne varsler de nærmeste naboer ved spesielle anledninger. God bokultur er videre å ta mest mulig hensyn ved banking, hamring og lignende ved

oppussing, vedlikehold og lignende. Bruk av vaskemaskin o.l. som kan forårsake støy bør unngås lørdager etter kl. 19.00 og på søndager.

8) HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr når det er undertegnet en spesiell erklæring for dette. Denne er å anse som en del av husleiekontrakten, og legges ved styreprotokollen i OBOS ved den enkelte godkjenning. Skjema for dette fåes ved henvendelse til styret.

SØKNAD / EGENERKLÆRING FOR TILLATELSE TIL Å HOLDE HUSDYR

Undertegnede som holder følgende husdyr:
forplikter seg til å overholde følgende regler i Solbakken Borettslag.

- 1) Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Det er hundeeiers plikt å sette seg inn i, og kjenne til de til enhver tid gjeldende lover og politivedtekter vedrørende hundehold og båndtvangstider.
- 2) Hunder/katter og lignende skal fortrinnsvis føres til et egnet sted der fri lufting kan foregå. Lufting av husdyr må ikke foregå på steder som tørkeplasser, lekeplass, sandkasse el. innen bo-området.
Eier forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor området.
- 3) Enhver hundeeier anbefales å gjennomføre dressurkurs med sin hund.
- 4) Enhver husdyreier er ansvarlig for de skader som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f. eks skade på blomster, planter, grøntanlegg, lekeutstyr, gjerder eller biler mv.
- 5) Dersom det kommer berettigede klager på mitt dyrehold ved at det sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten så sant ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av husleiekontrakten, og evt. brudd på denne erklæring blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

Erklæringen skrives ut og undertegnes i 2 eks. Den ene arkiveres sammen med vedtak/godkjenning i styreprotokollen, den andre beholdes av husdyreier.

DATO :

ANDELSEIER : ADRESSE :

8) UTØY I LEILIGHETENE

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det oppdages veggdyr eller annet utøy i leiligheten. Beboerne må for egen regning få leiligheten rengjort etter de pålegg som styret eller myndighetene måtte komme med.

9) BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER/TERRASSER/TILBYGG

Innvendige bygningsmessige forandringer, oppføring av pipe, samt installasjon av nye ildsted skal forelegges styret for godkjenning før arbeidet settes i gang. Dette av hensyn til for eksempel bærende konstruksjoner, samt myndighetenes krav til sikkerhet (HMS) som styret er ansvarlig for.

Utvendige endringer, som tilbygg o.l. er tillatt etter de til enhver tid gjeldende regler for utbygging i Solbakken Borettslag. Alle søknader om forandringer, tilbygg, utbygging av terrasser og boder, skal være godkjent av styret før arbeid påbegynnes. Internt nabovarsel (dvs. skriftlig godkjenning fra alle i huset) skal følge søknader som medfører enhver form for endring av rekkehusets fasade (terrasse, boder og lignende). Endringer som ikke er godkjent av styret kan, om det ikke godkjennes ved nabovarsel, fjernes/rives for beboers egen regning.

Avtrekkskanal fra vifte og tørketrommel kan ikke monteres på fasaden uten styrets godkjenning. Der det innredes hybel i kjellere skal det være avtrekk fra kjøkken og/eller våtrom.

10) FREMLEIE

Fremleie av leiligheten eller deler av denne skal godkjennes av styret. Borettsshaveren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres som følge av fremleieforholdet. Leietager må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Tillatelse gis for maksimum 2 -to- år av gangen.

11) Radio og TV

Hver leilighet er tilkoblet borettslagets kabelanlegg. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i borettslagets antenneanlegg. Annet utvendig antenneanlegg som parabol og lignende skal ikke settes opp uten skriftlig nabovarsel (se pkt. 9) og godkjenning fra styret. Montering på selve husfasaden er ikke tillatt.

12) BRANNSIKRINGSUTSTYR

Hver leilighet er utstyrt med 2 godkjente røykvarslere og en brannslukker. Husk å plassere brannslukker slik at den er lett tilgjengelig, også i mørket. Etterfylling eller utskifting av brannslukkere, samt skifte av 10 års røykvarslere bekostes av borettslagets serviceavtale. Utstyr ut over dette bekostes av den enkelte beboer. Ved salg, overdragelse og fremleie, skal standard brannsikringsutstyr i henhold til disse vedtekter følge leiligheten. Borettsshaver er ansvarlig for tilstrekkelig sikring av hybel eller deler av leiligheten dersom dette er fremleid.

13) BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold av leiligheten i følge husleiekontrakten. Inn under dette hører også felleskjellere der dette fortsatt finnes. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall, eller på annen måte som kan føre til stopp i det felles rørledningssystemet.

Ildsfarlige eller aggressive vesker (ufortynnet syre, baser, fremkallingsveske og lignende) må ikke slås i klosett eller avløp. Heller ikke må fett helles i avløpssystemet, da dette over tid medfører stopp i rørledningssystemet.

Beboer plikter dessuten å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruke og oppbevaring av ildsfarlige vesker, og de foreliggende muligheter for bekjempelse av brann eller tilløp av brann. Oppbevaring av mer enn 5 liter brennbar veske i leiligheten er ikke tillatt pga den store brannfaren ved våre rekkehus av tre.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med husets hovedkran, samt leilighetens innvendige stoppekran.

14) BORETTSLAGETS FELLESUTSTYR

Borettslagets fellesutstyr er plassert i redskapsboden og kan lånes ved henvendelse til en i styret. Utstyret skal bringes tilbake på plass etter bruk, og lånetager skal straks melde tilbake til styret ved skader eller feil på utstyret.

15) HENVENDELSER TIL STYRET

Klage over at en andelseier har overtrådt, eller ikke følger husordensreglene skal fremsettes skriftlig til styret, og vil da behandles på førstkommende styremøte. Alle øvrige henvendelser til styret som krever en styrebeslutning skal skje skriftlig.

Forslag til endringer i disse husordensregler skal fremsettes til styret skriftlig, og behandles deretter på førstkommende generalforsamling.