



Husordensregler for Solhellinga 1 Borettslag.

Endret på Generalforsamling 04.05.2017

Endret på Generalforsamling 09.05.2019

Solhellinga 1 Borettslagslag skal være et godt sted å bo for andelseierne og deres familier.

Borettsshavers plikter:

1. Å gi borettslaget tilgang til å utføre nødvendig tilsyn og vedlikehold på terrasseareal og annet som sorterer under lagets ansvarsområde.
2. Å tilse at ventilasjonskanaler er åpne og å bruke ventilasjon på bad ved dusjing /tøyvask.
3. Å etterse og vedlikeholde det elektriske anlegget i leiligheten.
4. Å etterse og vedlikeholde rørsystem, sluk og kraner i leiligheten.
5. Å etterse og vedlikeholde brannvarslings- og brannslukningsutstyr.
6. Å etterse justering av dør til egen boenhet samt reparasjon/utskiftning av låskasser og sylindre.

Bestilling av låsesylinder og nøkler:

Andelseiere som trenger å skifte låsesylinder i nøkkelsystem pga. tapt nøkkel, slitasje eller skade, må bestille sylinder og nøkler gjennom styret.

Andelseieren må selv hente og dekke kostnaden.

(Låskasse kan kjøpes i alm. handel)

Bilhold og trafikk:

7. Kjøring FORAN blokkene SKAL IKKE forekomme hvis det ikke er helt nødvendig. Når man MÅ kjøre inn foran blokkene skal man ta hensyn til at det ferdes barn i området og holde lav fart. Høyeste tillatte hastighet på lagets gangveier er 15 km i timen. Taxitrafikk anmodes om å gå via garasjen. Veiene må aldri blokkeres. Det kan være sekunder om å gjøre hvis ambulanse/brannbil skal frem.



8. Beboere som disponerer mer enn en bil må selv sørge for å skaffe garasje plass til disse, IKKE bruke gjesteparkeringen. Disse skal ikke benyttes av beboere. Plasser merket gjesteparkering på uteområdet er i utgangspunktet reservert gjester. Plasser kan leies hos andre andelseiere som ikke selv bruker sin plass.
 - a. Borettslaget har inngått avtale med privat parkeringsselskap. Beboerne plikter å følge de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for området i henhold til skilting.
9. Sykler skal kun settes i sykkelstativer eller i egne boder. Brukere av sykkelstativene plikter å fjerne syklene om vinteren av hensyn til snørydding. SB har ikke ansvar for sykler som ikke er fjernet. Kjøreveien/gangstien langs blokkene må holdes åpen av hensyn til ankomst for søppeltømming, syke transport og brannbiler.
10. I garasjeanlegget skal alle beboere/andelseiere til enhver tid parkere på en slik måte at det ikke vil være til hinder for andres adkomst, og gi mest mulig plass til nabobilen.

Heiser/dører:

11. Heisene vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil man øke risikoen for feil og skader. Derfor er det viktig å følge retningslinjene.
 - a. Blokkering av heisdører ved inn- og utlastning av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdører kan føre til at heisene slutter å fungere. BRUK stoppnøkkel som henger i heisene.

Sikkerhet / Adgangskontroll:

12. Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man i en kort periode har behov for å blokkere en dør i åpen stilling - skal dette gjøres med en kile. Armene til dørpumpene MÅ IKKE frakobles.
13. Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokkene ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller bodene. Utgangdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen, dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor håndtaket til å åpne døren. Nøkkelen brukes bare til å vri om låsen.

Lagring i garasjene:

14. Lagring må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet stikker ut i kjørebanelen.



15. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i garasjene. Oppbevaring av brannfarlige væsker (f.eks. bensin) er IKKE tillatt.
16. Møbler, madrasser, pappesker og unødig ”skrot skal IKKE oppbevares i garasjene, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Bruk bodene.

Hensyn til andre:

17. Boring i betong /mur eller andre støyende aktiviteter må ikke forekomme før kl.08:00 eller etter kl.19:00. På lørdager bør det ikke forekomme før kl.10:00 eller etter kl.19:00. Det må heller ikke forekomme på søn- og helligdager.
18. Vaskemaskiner / tørketromler eller lignende bør ikke benyttes etter kl.22.00.
19. Det skal være ro i leiligheten fra klokken 22:00. Selskaper og fester som medfører økt støy er ikke tillatt uten avtale med de nærmeste naboene. Vær oppmerksom på at bråk fra veranda og åpne verandadører og vinduer oppleves som ekstra sjenerende for naboene. På borettslagets uteområder skal det være ro fra 22:00, og ballbingen skal ikke være i bruk etter kl 20:00. Solhellinga skal være et trygt og hyggelig borettslag, og styret ønsker derfor å håndheve disse reglene strengt.
20. Det er ikke tillatt å montere egne parabolantener på fasaden. Andre fasademessige endringer er heller ikke tillatt.
21. Risting av tepper eller lignende på terrasse bør ikke forekomme.
22. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesareal. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.(gangstier, garasje, osv.).
23. Klager på andre beboere bør tas opp med rette vedkommende i første omgang. Hvis det ikke fører frem, bør man henvende seg til styret. Klager skal, hvis mulig, fremsettes skriftlig til styret og helst være signert av flere beboere. Ved alvorlige tilfeller av husbråk bør politiet tilkalles.

Helse, miljø og sikkerhet. (HMS)

24. Grilling på terrassene er kun tillatt med gass eller elektrisk grill. Kull IKKE tillatt. (Pålegg fra brannvesenet.)
25. Det skal ikke oppbevares brannfarlige stoffer i bodene.
26. Motorkjøretøy skal oppbevares i garasjene.
27. Alle ståldører SKAL holdes lukket for å unngå spredning i tilfelle brann.



28. I tilfelle brann i oppgangen må man rømme leiligheten sideveis, altså fra egen terrasse over til naboterrassen. Det skal være 60 cm klaring inn til skillevegg.

Bruk av fellesareal:

29. Det er ikke tillatt å sette fra seg noe i fellesarealer inne i blokkene eller i Garasjeanlegg, unntatt på plasser som er spesielt merket.

- a. Sykler skal oppbevares på sykkelstativ eller i bod.
- b. Dekk skal oppbevares i bod.
- c. Barnevogner kan oppbevares under trapp i underetasje på eget ansvar.
- d. Garasjene skal holdes fri for alt annet enn kjøretøy.

Saker som plasseres i garasjene eller i fellesareal i strid med ordensreglene vil bli fjernet uten noen form for varsel.

Dyrehold:

30. Dyr må passes slik at de ikke er til ulempe for andre.

31. Grønt arealene rundt blokkene skal ikke brukes til fast urineringsplass for husdyr. Lekeplassene samt områdene omkring lekeplassene og inngangspartiene skal skjermes spesielt – av hensyn til hygiene og barnas miljø.

32. Ekskrementer SKAL fjernes umiddelbart.

33. Alle husdyr skal holdes i bånd. Det påligger eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.

34. Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter og mus.

Avfall:

35. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knytes igjen for å hindre lukt og tilgrising av avfallsbeholder. Husholdningsavfallet legges i beholder merket "Restavfall".

36. Glass og metall skal kastes i miljøcontainerne som er plassert ved barnehagen.



37. Det er en egen beholder for papp og papir. Når man kaster kartonger og pappesker, skal disse "flates" eller deles opp for å få plass i åpningen. Plastposer og isopor skal ikke følge med i beholderen for papir - men legges i restavfallet.
38. I klosettene må det ikke kastes noe som kan medføre tilstopping. Det skal ikke kastes annet papir enn toalettpapir i klosettene.
39. Håndtering av avfall som ikke er nevnt ovenfor, (elektrisk avfall osv.) - må hver enkelt beboer selv håndtere ved å levere hos kommunal avfallslevering, f.eks. Grønmo eller levere elektriske apparater gratis hos forhandler.



Til andelseiere i Solhellinga 1 Borettslag

Oslo, 23.10.2015

Regler og retningslinjer for bruksoverlating (utleie) i Solhellinga 1 Borettslag

Som et ledd i å skape stabilt og godt bomiljø i Solhellinga 1 Borettslag ønsker styret å begrense andelen utleide leiligheter i borettslaget ved å følge Borettslagslovens bestemmelser om bruksoverlating (utleie). Det betyr i praksis at styret ikke vil gjøre fravik fra lovens regler hvis ikke helt spesielle forhold foreligger.

Hovedregelen for utleie er i hht Borettslagslovens § 5-5 at:

1. Utleie kan maksimalt gjelde for tre år.
2. Andelseieren eller noen av hans nærstående må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to år.
3. Brukeren av boligen (leietager) må godkjennes av borettslagets styre.

Brl. § 5-6 sier at ved særlig grunn til overlating kan utleie skje uten hensyn til om eier har bodd i leiligheten i ett av de siste to årene og utleien kan vare lenger enn tre år. Utleieforholdet skal fortsatt godkjennes av styret. Som særlige grunner nevnes bl.a. midlertidig borte pga arbeid, utdanning, militære og sykdom.

Konkret innebærer dette følgende:

- Utleie vil kun bli godkjent hvis andelseier har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste år, hvis ikke særlige grunner foreligger.
- For leiligheter som ikke får godkjent utleie forutsettes det at andelseier selv eller en av dennes nærmeste flytter inn i leiligheten, eller at leiligheten blir solgt.
- Leiligheter som pr. i dag er utleid vil ikke få godkjent ny leieperiode uten at andelseier eller en av dennes nærmeste først bor i leiligheten i ett år.

Retter man seg ikke etter disse reglene vil det i ytterste konsekvens innebære at borettslaget vil benytte den muligheten Brl § 5-9 åpner for i form av sanksjoner mot brukeren (leietager). Det fremgår av bestemmelsen at dersom bruken av leiligheten blir overlatt i strid med lovens regler, det vil bli. si at det ikke er innhentet nødvendig godkjenninger, kan borettslaget sette frem krav om fraflytting. Dersom vedkommende ikke flytter vil laget kunne kreve fravikelse etter reglene i tvangsloven. Lovens § 5-22 retter seg mot andelseieren og gir laget hjemmel til å gi salgspålegg dersom andelseieren, til tross for advarsel, misligholder sine plikter vesentlig. En slik ulovlig bruksoverlating må regnes som vesentlig mislighold hvis den ikke opphører etter at det er gitt advarsel. Dersom ulovligheten kun består i at det ikke er søkt om godkjenning av brukeren, rettes forholdet ved at det søkes.

Ved utleie skal andelseier henvende seg til borettslagets saksbehandler i OBOS Eiendomsforvaltning for å få tilsendt søknadsskjema, Anda Blay på tlf. 22 86 57 84 eller på anda.blay@obos.no

Styret