

HUSORDENSREGLER

FOR

SOLVEGGEN BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 19.02.2019.
Endret i generalforsamling 07.05.2019,12.05.2021 og 09.05.2022.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1. Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

3. Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Røyking på balkonger er forbudt i tidsrommet 22:00 til 07:00 alle dager hele året.

4. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg.

Det er kun bil og tilbehør til bil som skal lagres på egen parkeringsplass. Med tilbehør til bil menes takstativ, skiboks, hjul og lignende. Lagring skal ikke være til hinder for andre beboere.»

5. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

7. Avfall

Borettslaget har nedgravde søppelbrønner til papir og restavfall. Søppelbrønnene befinner seg mellom hus A og B med tilgang fra Mikrobølgen. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

Farlig avfall som malingsrester, batterier, spraybokser og liknende kan leveres på returpunkt ved bensinstasjonen i Cecilie Thoresens vei 13.

Container for glass- og metallemballasje finnes i Langbølgen 51, Hellinga 19 og i Langbølgen 2.

Nærmeste gjenbruksstasjoner for levering av større avfall er Grønmo gjenbruksstasjon og Ryen gjenbruksstasjon (åpner mai 2018).

8. Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner og lignende gjenstander skal plasseres under trapp i underetasjen for Langbølgen og under trapp ved heis i Mikrobølgen slik at rømningsveier ikke hindres.

Trappeløp skal holdes ryddig og være fri for gjenstander som kan ta fyr. Én dørmatte utenfor egen inngangsdør tillates, men øvrige gjenstander skal ikke oppbevares i trappeløpene; dette inkluderer sko, skobrett/-hulle, planter, pyntegjenstander osv.

På taket i Langbølgen 39 det felles takterrasse med felles toalett. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget. Takterrassen kan kun reserveres og brukes av beboere. Reservasjon kan ikke foretas på vegne av familie eller venner. Styret kan fastsette nærmere regler for bruken av takterrassen.

Det er ikke tillatt å lade elsykkel eller elsparkesykkel i bodområder eller fellesområder.

9. Solskjerming

Det er tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

10. Anskaffelser

Følgende tillegg på balkongene er tillatt:

- Foliering
Styret har satt regler om at man enten kan foliere sideveggene eller hele balkongen. Leverandør som er benyttet er Signex AS, tlf. 23 30 41 00. Folietype skal være Avery etched glass og denne har opptil 7 års holdbarhet utendørs. Det skal være 200mm klart glass i toppen slik at folien ikke dekker hele vinduet. Utfallende på sider og i underkant.
- Balkongfront
Det er i blokka Langbølgen 39A-C tillatt å skifte ut balkongfront til glass i de leilighetene som ligger helt mot nord og sør under forutsetning av at det gjøres i begge ender for gitt etasje, og alle leiligheter i etasjer som ligger over. Alle kostnader dekkes av de enkelte andelseiere.
- Parasoller på balkonger
For Langbølgen 39 A-C skal parasoll være firkantet / kvadratisk form med duk i farge 150 Offwhite, 523 Champagne eller tilsvarende. Produktene finnes hos Ballerud Hagemøbler (2018) i merket Glatz. Parasollfot bør være minimum 45kg, det anbefales å ha modell m/ jekk. For Mikrobølgen 23 skal parasoll være rund / sirkelformet i farge 151 mørk sand eller tilsvarende.
- Markiser på balkonger
For Langbølgen 39 A-C gjelder lys grå dukfarge (Sandatex 15/14). Uttrekket er på 200/210 cm, og markisen skal stå i vinkel med skråtaget på siden av balkongene. Markisen monteres på overforliggende balkong med en uttrekksvinkel tilsvarende bærestagene på balkongen, og skal ikke stikke mer enn 300 mm ut fra rekkverket i forkant av balkongen.

For Mikrobølgen 23 gjelder en mørk grå dukfarge (Sandatex 94/15). Uttrekket er på 200-210 cm. Det er ingen krav på vinkel eller montering, men markisen skal ikke stikke mer enn 30 cm ut fra rekkverket i forkant av balkongen. Leverandør for markisene er Hilmar Hammerhei AS.
- Screen for utsiden av balkongdører og vinduer
Screenduk skal ha farge 118118 Black Fabric Code W503A Serge. Rammeverk skal være i glans 40, farge RAL 1036 eller tilsvarende. Leverandører her har vært Hilmar Hammerhei AS og Celsius AS.

- Glassvegger på balkong

Det tillates å montere glassvegger i enten hel- eller halv lengde på kortsidene av balkongene i Langbølgen 39 A-C. Balkonger i toppetasjer ekskluderes fra dette, da de mangler en overforliggende balkong å feste glassveggene i. Glasset skal være helt gjennomsiktig, uten folie eller matthet for å ikke være til sjenanse for naboers siktlinjer. Glassveggene skal være utformet på slik måte at det er lett å rengjøre både innsiden og utsiden fra balkongen. Leverandør for glassveggene er Balkongsenteret AS.

Følgende tillegg på parkeringsplass er tillatt:

- Ladeuttak for elbil
Andelseiere som vil anskaffe seg ladestasjon må ta kontakt med styret for ladeavtale og informasjon om produkter og systemer som skal benyttes. Alle må betale en etableringspris til borettslaget som er satt av styret til kroner 9 000 per 2019 med årlig indeksregulering fra 2020. For ladeuttak er kun type SMART EVB1A 22P2KI tillatt. Denne programmeres i modus 7,2kw som «Stand-Alone enhet».

Følgende tillegg på leilighetsdører er tillatt:

- Digitale låser og nøkler
Det er tillatt å montere digital lås på egen leilighetsdør som er kompatibel med OBOSnøkkel. Godkjent modell for dette er Danalock V3. Det tillates ikke å montere andre digitale låser enn denne modellen.

11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-
-, den/..... Styrets leder: