

Husordensregler for Norbyveien borettslag

Revidert på generalforsamlingen 03.04.2013

1. Innledning

- Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boforhold og sikre godt naboskap. De skal også sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget. De skal være retningslinjer for borettslagets styre og sikre beboerne en rettferdig og korrekt saksbehandling.
- Husordensreglene kan bare vedtas av lagets generalforsamling med alminnelig flertall. Eventuelle tvister om forståelsen av husordensreglene avgjøres av styret.
- Beboerne plikter å gjøre seg kjent med disse reglene.

2. Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal skje skriftlig

3. Bruk av leiligheten

Støyende arbeid utenfor og inne i bolig skal generelt ikke foregå på søndager før klokken 13:00 og ikke etter klokken 21:00. På virkedager bør det avtales med nærmeste nabo om hva som er rimelige tidsrammer for slikt arbeid. Ved uenighet vil styret legge rammene for arbeidet innenfor den generelle regelen om oppstart tidligst klokken 07:00 og opphør av arbeidet klokken 22:00.

Avfall og bygningsrester vedrørende ombygging/påbygging av bolig må fjernes innen rimelig tid. Styret oppfordrer utbygger til å benytte container til avfallet. I de tilfeller hvor byggesaken og manglende opprydning blir til sjenanse, vil styret definere hva som er rimelig tid. Overholdes ikke denne fristen, vil styret få ryddet opp på beboers bekostning.

Den enkelte beboer har ansvar for å holde orden på eget uteareal og dermed bidra til trivselen i borettslaget. Dette gjelder også beplantning. Beplantningen skal ikke være til sjenanse for naboene, og styret vil foreta de nødvendige tiltak dersom dette forekommer. Skriftlige klager fra naboer blir styrebehandlet. Styret vil gi beboer en rimelig frist for å rydde på eget uteareal. Overholdes ikke fristen, vil styret få ryddet opp på beboers bekostning.

For å unngå estetisk forringelse av husene våre, må det sendes søknad til styret ved oppsetting av parabolantenner.

Det er også tillatt å installere varmepumper i borettslaget. Også her gjelder krav til estetikk, og i tillegg må støy ikke være til sjenanse for beboere i borettslaget.

Skriftlig søknad om installering sendes styret som avgjør om tillatelse skal gis og anviser sted for oppsetting. Det kreves at autorisert installatør skal benyttes ved installering.

Der det er mulig, skal varmepumpen bygges inn. Leverandører har løsninger for innbygging.

Utbedringskostnader ved eventuelle skader i vegg-gjennomføringer betales av aktuell beboer.

4. Utendørs orden

Det er vårt felles ansvar å holde fellesområdene så pene og ryddige som mulig. Styret tar initiativ til dugnader når det er nødvendig.

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre sjenanse eller fare for andre, skal foregå på egne plasser (i dalen mot Karisveien).

Utelysene for leilighetene er også belysning for gangveiene. De må derfor slås på ved mørkets frambrudd.

5. Dyrehold

Beboere som har husdyr, plikter til enhver tid å ha kontroll over sine dyr (båndtvangen).

Angående katter som eies av beboere i borettslaget: hannkatter bør kastreres, hunnkatter bør gis p-piller/sprøyter eller steriliseres. Katter bør føres i bånd og ID — merkes.

Dyreekskremitter på borettslagets område skal uoppfordret fjernes av dyrets eier. Husdyr må ikke være alene i leiligheter eller hager dersom det er til sjenanse for andre.

6. Kjøring/parkering

Fordi mange barn leker på gangveiene, og ingen ønsker støy og eksos utenfor vinduene sine, er kun nødvendig bilkjøring tillatt på gangveiene.

All kjøring på gangveiene må skje med stor forsiktighet og ikke være til sjenanse verken hva angår fart eller støy. Verken bil- eller mopedkjøring er tillatt på grøntområdene, inklusive gresset langs veikantene.

Parkering er kun tillatt på parkeringsplassene ved garasjene og i henhold til offentlig skilting og merking forøvrig. Husk å parkere med fronten mot husrekkene for å unngå at eksos trenger inn i bygningene.

Borettslagets parkeringsarealer er begrenset. For ikke å hindre framkommelighet og/eller skape problemer for andre beboere som skal parkere på sine faste plasser eller i sine garasjer, skal biler som er så store at det oppstår vanskeligheter for andre beboere ikke parkeres på borettslagets eiendom.

Eiere av garasjer eller motorvarmere skal benytte disse.

Campingvogner tillates parkert over kortere tidsrom i forbindelse med klargjøring o.l.

Bilreparasjoner og lignende på borettslagets eiendom tillates under forutsetning av at arbeidet ikke medfører sjenanse for beboerne og at arbeidsstedet ryddes og gjøres rent etter bruk.

- Parkeringsplasser på borettslagets eiendom skal kun benyttes av borettslagets beboere og gjester av disse.
- Langtidsparkering utover 28 døgn er ikke tillatt uten særskilt tillatelse fra borettslagets styre.
- Parkering av tilhengere og campingvogner kan skje kun etter avtale med styret.
- All stans på grøntarealer og lekeplasser er ikke tillatt.
- Uregistrerte kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets eiendom. NB: dette gjelder også parkering i garasjene.

- Ved overtredelse av disse reglene kan borettslagets styre sørge for borttauing av kjøretøy for eiers regning og risiko.

Det reserveres det nødvendige antall parkeringsplasser med reservertskilter for de leiligheter som ikke har garasje- eller motorvarmerplass. Summen av reservertplasser blir dermed 84 stk.

I Nordbyveien Borettslaget er det 131 parkeringsplasser. I tillegg leier borettslaget 5 plasser hos Sameiet Skjetten Garasjehus, slik at det totalt er nå 136 parkeringsplasser for beboerne.

Garasjer og motorvarmerplasser er reserverte plasser.

Alle leiligheter bør ha en reservert plass som tilhører leiligheten.

Uregistrerte kjøretøyer kan ikke parkeres på borettslagets parkeringsareal.

Punktene heretter gjelder praktiske retningslinjer som gjelder for borettslaget vårt. De er ført opp her for oversiktens skyld

7. Bygningsmessige forhold- påbygning/endring

Borettslaget ved styret er byggherre i forbindelse med alle byggesaker i borettslaget.

Før ethvert byggearbeid som krever byggemelding igangsettes, skal skriftlig søknad sendes styret. Dette gjelder også oppsetting av nye gjerder (ikke vedlikehold av gamle).

Søknaden skal inneholde tegninger og beskrivelse av arbeidet. Det er styrets ansvar å påse at krav til lovverket tilfredsstilles, og at nødvendige søknader til offentlige myndigheter blir innsendt og godkjent.

Styret er behjelpelige med råd i forbindelse med søknader.

Beboeren er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte og at byggearbeider ikke igangsettes før tillatelse er gitt.

Beboer er også ansvarlig for selve byggearbeidet og kostnader forbundet med det.

Ved framleieforhold er andelseier ansvarlig.

8. Vedlikehold generelt

Generelt er styret ansvarlig for å påse at bygninger er i alminnelig god stand. Styret skal sørge for at feil og mangler blir utbedret og vedlikehold utført med tilfredsstillende kvalitet.

Beboerne plikter å varsle styret om skader som oppstår og som kan føre til økning av opprinnelig skadeomfang.

Unnlatelse av slik melding kan føre til økonomisk erstatningsansvar.

For å holde husleiene så lave som mulig, skal vedlikeholdsarbeid utføres med egeninnsats der dette er praktisk forsvarlig.

Den enkelte andelseier har ansvar for å beise egen boenhet, bod, garasje og egne gjerder.

Det er opp til andelseier om arbeidet utføres ved eget arbeid eller ved å leie folk til å utføre det. Utgifter ved å leie andre er andelseiers ansvar.

Borettslagets styre har ansvaret for å bestemme når beising er påkrevd, velge beistyper og farger, og foreta nødvendig innkjøp av nødvendige materialer. Utgifter til slike innkjøp dekkes av borettslagets midler.

Styret skal også fastsette tidsfrister for utførelse og påse at utført arbeid har tilfredsstillende kvalitet.

Styret har ansvar for at nødvendig beising blir utført. Dersom andelseier unnlater å utføre arbeidet innen fastsatt tidsfrist, ikke følger styrets materialvalg eller krav til kvalitet, kan styret la arbeidet bli utført for vedkommende andelseiers regning.

Dugnadsarbeid er ikke forbundet med plikt, men med trivsel. Beboerne oppfordres til å ha en positiv holdning når det innkalles til dugnad i forskjellige sammenhenger, og å gjøre en innsats for vårt lille fellesskap!

9. Gjerder

Reparasjon og vedlikehold utføres av beboer der dette er praktisk mulig.

Høye, frittstående gjerder som krever fundamentering i bakken, skal utføres av fagfolk som betales av borettslaget. Materialer kjøpes inn og betales av borettslaget.

Utseende på gjerdene skal harmonere med omgivelsene (enhetlig preg) og følge "Skjettenstandard".

10. Dører og vinduer

Ved utskifting/plassering av vinduer gjelder følgende:

- Moderne vindustyper godkjennes når dette ikke medfører fasadeendring.
- Kun originale Skjetten-vindusstørrelser godkjennes. De skal passe inn i samme åpning, og se tilnærmet like ut, sett utenfra.
- Ved nybygg/ombygging skal vindusstørrelser og plassering være etter opprinnelig mønster.

Det understrekes at ved fasadeendring må både styret og Bygningsrådet inn i bildet.