

HUSORDENSREGLER

FOR

BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

Endret på ordinært sameiermøte 21.04.16

Endret på ordinært årsmøte 25.04.2019

§ 1- FORMÅL

Bratlikollen Boligsameies husordensregler har til hensikt å skape gode forhold for sameiere og beboere, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Sameiere/beboere må ta hensyn til hverandre og være med å bidra til god orden og et godt sosialt miljø.

Alle eiere og beboere plikter å sette seg inn i husordensreglene og har ansvar for at husordensreglene følges. Gjentatte brudd på husordensreglene vil kunne føre til utkastelse eller tvangssalg, ref. sameiets vedtekter.

Seksjonseiere som leier ut plikter å informere sine leietakere om gjeldende regler og vedtekter og er ansvarlige for at leietakerne følger disse.

§ 2 - RO I LEILIGHETER OG PÅ FELLESAREALER

Det skal som hovedregel være nattero i leilighetene og i fellesarealer mellom **kl. 23.00 og klokka 07.00.**

Støyende aktiviteter som boring, banking o.l. er ikke tillatt etter klokka 22.00 eller på søndager og offentlige helligdager.

På uteanleggene må all støyende lek og aktiviteter opphøre klokka 21.00. Det samme gjelder i forhold til biler på tomgang, rusing av motorer på gårdsplassene og roping fra balkonger.

Radio, TV, musikkanlegg og **andre støyende innretninger** må alltid benyttes hensynsfullt, slik at andre beboere ikke sjeneres på noe tidspunkt av døgnet. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter avtale med styret og samtykke fra nære beboere.

Det er ikke tillatt å leke i oppganger, kjellerganger og fellesboder.

§ 3 - BEHANDLING AV LEILIGHETEN

Ved brudd på vannledning må vaktmester/rørlegger kontaktes umiddelbart selv ikke kan. Er det nødvendig med oppsteking av vasker, toaletter eller sink må også rørlegger kontaktes. Sluket på badet må renses med jevne mellomrom.

Det er forbudt å kaste bind, bleier og tamponger i toalettet fordi det tetter avløpet. Kast kun toalettpapir. Dersom et toalett suser og ikke kan repareres med en gang, må kranen stenges mellom hver gang toalettet er i bruk.

Beboerne oppfordres til ikke å la varmt vann renne unødvendig.

Innvendig vedlikehold er den enkelte sameiers ansvar.

Kjøkkenvifte: *Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til* avtrekkskanalen opp til taket, eller ventilasjonsluken ut på veggen. Dette er meget viktig, da en tilkoblet ventilator ødelegger ventilasjonen og vil skape et dårlig innklima i leiligheten. Avtrekksvifte for kjøkken **skal** ha kullfilter eller lignende innretning.

§ 4 - UTSKIFTING AV VINDUER OG INNGANGSDØRER

Ved utskifting av vinduer og dører er sameieren ansvarlig for at det skiftes til vinduer og dører av godkjent type.

Utskifting av vinduer: Utskifting av vinduer er en fasadeendring som krever byggetillatelse i henhold til plan- og bygningsloven. Forskriftene sier at søknad ikke kreves dersom man setter inn vinduer nøyaktig lik de gamle. Velges vinduer med hel glassflate, må disse vinduene, samtidig med at de skiftes, **påmonteres en sprosse med samme bredde som stolpe i originalvindu**, som utseendemessig gjør dem like de som er godkjent.

Utskifting av inngangsdør: Når det gjelder type inngangsdør til den enkelte seksjon, har sameiet en standard som skal følges. Døra som skal benyttes på Bratlikollen og som passer best sammen med de gamle dørene er:

- Dør utført i afrikansk mahogni.
- Brannør - B 30, dvs. at den skal motstå flammer i 30 minutter.
- Er lydisolerende - 40 desibel, dvs. at døren begrenser lyd/støy fra trappeoppgangen til et minimum.
- Messing-dørvrider.
- Det er en forutsetning at døra monteres på samme måte som øvrige inngangsdører, dvs. at dørbildet slår utover.

§ 5 - BRUK AV BALKONGEN

Beboerne oppfordres til å ta særlig hensyn til naboene ved bruk av balkongen. **Grilling med kull er forbudt.** Fyrstikker, sigarettstumper o.l. må ikke kastes ut fra balkongen.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker i boder eller i kjelleren for øvrig.

Beboeren må påse at det ved vanning av blomster eller rengjøring av balkongen ikke drypper vann på balkongen eller vinduene under. Beboeren er ansvarlig for fjerning av snø og is **på balkongen.**

Det er ikke tillatt å oppbevare avfall, innbo og lignende på balkongen.

§ 6 - MARKISER, INNGLASSING, PARABOLANTENNER O.L.

Det henvises generelt til vedtekter for Bratlikollen Boligsameie avsnitt 3.2: Utvendige tiltak.

Utvendig arrangement på balkong og bygning: Det må ikke settes opp innglassing, vindskjerm, glassvegg, markise, skilt, lamper, fliser o.l. på balkong eller vegg uten styrets skriftlige godkjenning.

Innglassing/sideskjermer: Opplysninger om type får du når søknaden godkjennes skriftlig fra styret.

Sideskjermer kan skjermes med folie.

Balkonginnglassingene skal solskjermes med plisse eller persienner, med fargene lysgrå, hvit eller mellomgrå.

Markiser: Det er tatt ut farger til markiser for de ulike blokkene. Opplysninger om type og fargekode får du når søknaden godkjennes skriftlig fra styret

Parabolantenner: Det skal søkes styret om oppsetting av parabolantenne. Tillatelse blir gitt under forutsetning av at den plasseres under balkongens rekkverk.

§ 7-SØPPEL

Søppel og avfall skal pakkes inn og må ikke inneholde brennende eller sterkt brennbart avfall. Søppel kastes i søppelskapene og skal ikke plasseres utenfor. Hensatt søppel tiltrekker seg fugler og skadedyr. Matavfall (grønn pose), plast (blå pose) og restavfall (vanlig plastpose) skal kastes samme sted, i søppelskapet.

Papir kastes i containere spesielt merket for dette formål.

Gjenstander, søppel, papp/papir ol. som er plassert utenfor søppel- eller papircontaineren kan bli fjernet og beboere kan bli belastet for bortkjøring.

I henhold til kommunale forskrifter, er det **strengt forbudt** å kaste bilbatterier, bildekk og malingrester i vanlig søppelkasse. Container for slikt avfall finnes på bensinstasjoner og avfallsstasjonene. Det koster sameiet flere tusen kroner hver gang beboerne overtrer denne forskriften og kaster slike ting i vanlig søppel.

Sigarettsneiper, tyggegummi og annet søppel skal ikke kastes ved inngangspartiet.

§ 8 SKADEDYR

Oppdages veggedyr, kakerlakker o.l. i leiligheten skal et seriøst firma innenfor skadedyrbekjempelse og styret kontaktes umiddelbart. Seksjonseieren må dekke utgiftene til nødvendige tiltak for utrydding av eventuelle skadedyr. Når skadedyr oppdages plikter alle beboere å tillate inspeksjon og igangsetting av nødvendige tiltak.

Fuglemat: Det må ikke legges ut fuglemat, verken på balkong eller på eiendommen for øvrig. Mating av fugler på balkong fører til mye skitt og støy, i tillegg til at mat som faller ned eller legges ut på bakken, tiltrekker rotter og mus.

§ 9 - HUND/KATT

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt. Dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboere, kan styret, etter særskilt søknad, gi tillatelse til dyrehold. Det er generell båndtvang på sameiets område.

§10-TRAPPEVASK

Beboere som flytter, foretar reparasjoner, oppussing o.l. som fører til at oppgangen blir ekstra skitten, må **selv** sørge for ekstra rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele oppgangen vaskes.

§ 11- OPPGANGER OG FELLESROM

Etter brannforskriftene skal ikke sykler, barnevogner, ski, skotøy, klær o.l. plasseres eller oppbevares i oppgangen. Av samme grunn er det heller ikke tillatt å sette rot, innbo eller søppel i kjellergangen. Sykkelboden kan kun benyttes til sykler og barnevogner. Alt annet må plasseres i sameiernes egne boder.

Gjenstander, søppel ol. som er plassert ulovlig kan bli fjernet og beboere kan bli belastet for bortkjøring.

Inngangsdør til oppgang, kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lys i kjeller er forbudt. Lyset skal slukkes når beboeren forlater kjelleren.

OL- rom: I disse rommene er det høyspenning og ifølge brannforskriftene er det ikke tillatt verken å oppholde seg eller lagre utstyr og innbo i dette rommet*

*Unntak: Dette er tillatt i Libakkfaret 5b **og i Libakkveien 8a** hvor spesialtiltak er gjennomført.

§ 12 – POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Postkasser: alle postkassene skal ha navneskilt i hvit hardplast med navnet skrevet med sorte store bokstaver. I tillegg skal navneskiltet festes på innsiden av postkassen i luken for navneskilt.

Ringeklokke: Navn til ringeklokkedisplayet skal vaktmesteren montere.

§ 13 - MOTORKJØRETØYER, CAMPINGVOGNER O.L.

På sameiets eiendom, kan biler og motorsykler kun parkeres på opparbeidede og tildelte parkeringsplasser. Styret har oversikt over ledige parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å benytte de opparbeidede parkeringsplassene til bilopplag/**hensetting** av bilvrak, uregistrerte kjøretøy, **tilhenger eller campingvogn**. Det vises for øvrig til særskilte leiekontrakter for parkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å parkere på stikkveier og ved inngangspartier. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner og tilhengere på sameiets eiendom. Feilparkerte motorkjøretøyer, campingvogner o.l. kan for eiers regning besørges borttauet av styret.

Kjøring med motorkjøretøyer på gangstiene er forbudt.

Kjøring på sameiets område må foregå med stor forsiktighet og i gangfart.

Det er ikke tillatt å lagre moped, scooter og motorsykel i kjeller.

§ 14 – UTEANLEGGENE

Beboerne har et felles ansvar for at sameiets uteanlegg, trær, busker, blomster o.l. blir holdt i orden og behandlet skånsomt. Alle voksne må være med å ta ansvar for at trær, blomster etc. ikke brekkes ned og ødelegges. Det er foreldrenes ansvar at barna ikke ødelegger det sameiet i fellesskap forsøker å skape.

Ønske om felling av trær må skriftlig meldes styret for behandling.

§ 15 – FOTBALLSPARKING

Fotballsparking er kun tillatt på anvist område på baksiden av blokk E (Libakkfaret 9-11). Øvrig ballspill skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere eller til fare for biler, grøntanlegg eller bygningsmasse.

§ 16 - LUFTING/RISTING AV TØY

Det må ikke luftes gjennom entrédør. Den som åpner vindu i trappeoppgang, er ansvarlig for at det blir lukket.

I fyringssesongen oppfordres beboerne til å lufte kortest mulig tid av gangen. Sameiets fyringsutgifter reduseres hvis beboerne reduserer varmen på radiatorene i stedet for å åpne vinduet.

Beboerne er ansvarlig for å holde alle rom såpass oppvarmet at ledninger ikke fryser.

Risting og lufting av tøy gjennom vinduer og over balkongkant er forbudt.

§ 17 - VASK OG TØRKING AV TØY

Tørrking av tøy i leilighetene kan føre til fuktskader. Det er viktig at boligen til enhver tid har god ventilering gjennom ventiler i yttervegg og ventiler over vinduet samt gjennom ventiler på bad og kjøkken. Se eget skriv på hjemmesiden som heter «Ventilering av boligen».

Utbedring av fuktskader er den enkelte sameiers ansvar.

§ 18 – UTLEIE

Når en seksjon leies ut skal dette meldes styret umiddelbart ved hvert leieskifte og kontaktinformasjon på ny leietaker sendes til styret. Skjema til dette er tilgjengelig på sameiets hjemmeside.

§ 19 - MELDINGER TIL STYRET

Forslag, klager og spørsmål til styret skal skje skriftlig via brev eller e-post. Enkelte spørsmål kan besvares pr. telefon i styrets telefontid. Kontaktinformasjon finnes på sameiets nettsider. Henvendelser kan også sendes skriftlig til forretningsfører.

§ 20 – IKRAFTTREDEN

Disse husordensregler er vedtatt på sameiermøte 21. april 2016 og erstatter husordensregler av 21. november 2002, 17. mars 2009, 11. mars 1999, 11. april 2013 og 22. april 2015.