

HUSORDENSREGLER FOR BREKKELIA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31.05.2006. Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2017 og 22.05.2018.

Vaskerininstruks endret iht vedtak på ordinær generalforsamling 30.05.2007 og 05.05.2011.

Indre orden

1) Enhver plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer verdien. (Husleielovens §§ 19, 20 og 22).

2) Ombygging av leiligheter

Andelseier er selv ansvarlig for å følge gjeldende bygningsforskrifter. Ønsker en andelseier å slå sammen to leiligheter må styret først søkes. Med søknad vedlegges tegninger som viser hvilke forandringer som ønskes utført.

Borettslaget gjør oppmerksom på at veggen mellom stue og kjøkken i 3.etg er en del av bærekonstruksjonen for tak. Veggen må derfor ikke fjernes uten at avlastningsbjelke er montert av sertifisert fagperson. Bekreftelse på at arbeid er utført av sertifisert fagperson sendes styret. Ombygginger bekostes av andelseier.

3) Oppussing av bad og utskifting av sluk.

Det ble på generalforsamling i 1998 besluttet at borettslaget dekker skifte av sluk ved oppussing av bad inntil kr. 7000,-. Beløpet er endret til kr. 8 000,- på generalforsamlingen 2006. Dokumentasjon fra autorisert firma med spesifisert pris for bytting av sluk sendes styret for refusjon. Andelseiere er selv ansvarlig for at fuktskader ikke oppstår i egne eller andres leilighet som følge av mangel på vedlikehold. Borettslaget forsikring dekker i hovedsak ikke fuktskader som følge av manglende vedlikehold på våtrom. Vi anbefaler at sluk renses jevnlig og gjerne 4 ganger i året.

4) Avtrekksvifter

Ventilasjonsvifter må ikke monteres på avtrekksventilene i kjøkken og bad. Kjøkkenviftene trekker luft/lukt inn i andre kjøkken og elektriske vifter på bad kan slå inn i pipene. Over komfyren kan det monteres kullfiltervifte. Styret kan kreve at andelseier fjerner vifter som ikke er iht. forskriftene.

5) HMS og Brannsikkerhet

Borettslaget er underlagt reglene for Helse Miljø og Sikkerhet. Styrets ledere er ansvarlig for at HMS reglene blir fulgt i Borettslaget. Styret engasjerer firma som har kompetansebevis for service og vedlikehold av pulver-/brannapparatene i borettslaget. Styreleder og HMS-ansvarlig foretar hvert år en HMS inspeksjon i borettslaget. I hver leilighet skal det være et pulverapparat og en røykvarsler som er borettslagets eiendom og må ikke fjernes fra leilighetene. Apparatet bør sjekkes fire ganger i året, ved å etterse at trykkmanometeret står på grønt. Beboere er selv ansvarlig for at tilstanden for brannutstyret til enhver tid er godkjent. Batterier til røykvarslere blir innkjøpt av borettslaget og skiftes av beboerne eller engasjert firma.

6) Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget, men dyr som sjenerer andre beboere må fjernes etter styrets anmodning. Beboere som anskaffer husdyr skal signere Erklæring om dyrehold. Brudd på erklæringen kan anses som mislighold. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

Erklæringen brukes ved nye dyr.

7) Fred og ro

Snekkerarbeid/ banking/boring eller andre høylytte aktiviteter som sjenerer naboene skal kun foregå mellom kl. 08.00 – 22.00 på hverdager, ikke etter kl. 17.00 på lørdager og ikke i det hele tatt på Søndager og helligdager.

Naboene må ikke forstyrres unødige mellom kl. 23.00 og 06.30, på Lørdager og høytidsdager etter kl. 24 bør man vise særlig varsomhet. Hvis det ved spesielle anledninger skal holdes selskaper utover kl. 24, bør naboene varsles på forhånd. Det varsles også ved støyende arbeider med varighet utover en time, til egen oppgang og naboopp ganger.

(8) Røyking

Røyking utendørs på borettslaget sitt fellesområde er kun tillatt på oppmerket område (grillplasser). Der det også er askebeger.

Ytre orden

1) Lagring på fellesområder

Det er ikke anledning til å lagre gjenstander på fellesområder som opp ganger, under kjellertrapper og kjellere. Gjenstander lagret på fellesområder kan fjernes/kastes av vaktmester etter tre uker.

2) Husholdningsavfall

Alt avfall legges på anviste steder.

3) Hensyn til naboer

Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinder. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden må ikke plasseres i åpne vinduer.

4) Oppslagstavler

Oppslagstavlene skal kun benyttes av styret og ved nabovarsling.

5) Markterrasser/Hageparseller.

Beboere i underetasjene disponerer en markterrasse/ hageparsell utenfor sin leilighet. Markterrassen/hageparsellen er en del av borettslagets fellesområde og det er ikke anledning til å utvide hagen. Vedlikehold og stell av markterrassene/hageparsellene er beboernes ansvar og det skal holdes velstelt. Villvin og andre klatreplanter må holdes ut fra fasadeplatene. Hvis vekstene vokser under fasadeplatene, kan de forårsake skade på bygningen. Det skal være fremkommelig og åpning på minimum 60 cm fra hage til hage slik at

utrykningspersonell som brannetat med slanger og stiger og ambulanspersonell kan passere uhindret.

Ved ønske om oppføring av terrasse eller platting på markterrassene/hageprsellene skal det søkes om tillatelse i forkant. Søknad sendes styret med en kort beskrivelse og planlagte mål.

Det er ikke tillatt å føre opp utvendig bod på terrassene.

Det er tillatt å grille med gass eller elektrisk grill

6) Dugnader

Det avholdes to dugnader i året, en om våren og en om høsten. I forbindelse med dugnadene leies det inn søppelcontainere som beboerne kan benytte til eget avfall som møbler og lignende det. Noe avfall som; elektriske apparater, maling, bildekk etc. er spesialavfall og kan ikke kastes i containeren. For kasting av spesialavfall henvises det til nærliggende miljøstasjoner.

Vaskerinstruks

Det er fellesvaskeri i kjelleren i hver av de tre blokkene, Vaskeriene er bare til bruk for andelseiere og leieboere i Brekkelia Borettslag AL.

Vaskekort kan kjøpes på Brekkehagen Storkiosk i Maridalsveien 348.

1) Vaskeriene kan bare brukes i tiden:

Mandag-fredag 08.00 til 22.00

Lørdager 08.00 til 20.00

Søndager kl. 10.00-20.00.

Det gjøres ikke unntak for helligdager.

Strømmen slås automatisk av ved vasketidens slutt, slik at vaskeprogrammet må være ferdig innen **den tid**. Grovt regnet tar vaskeprogrammet like lang tid i minutter som gradantallet for temperaturen på vasken.

Eksempel: 90 graders vask tar ca. 90 minutter. Beregn god tid.

2) Det er turnusordning i vaskeriene. Vasketid reserveres i god tid og reserveres ved å notere initialene sine for det aktuelle tidsrom. Tavlen merket 1 gjelder maskin merket 1, tavlen merket 2 gjelder maskinen merket 2 osv. Den som har notert initialene sine på tavlen disponerer den aktuelle maskin i 2 timer fra vasketørnens begynnelse.

3) Om den som har notert seg på tavlen ikke har tatt maskinene i bruk innen 15 minutter etter vasketørnens begynnelse, så kan maskinene benyttes fritt. Vask av filleryer og lignende må kun skje i skyllekarene og ikke i maskinene eller tørketrommelen.

Maskinene skal rengjøres og tørkes etter bruk. Ved rengjøring av tørketrommelen må lo fjernes fra nettingen under trommelen.

4) Tørkestativene utendørs må bare benyttes til tørking av tøy. Tøy som henger ute natten over må tas ned, eventuelt henges sammen, neste morgen slik at de som da har vasketørn kan komme til.

Parkeringsbestemmelser

Brekkelia Borettslag AL har parkeringsplasser på høyre side (sydvendt) av parkeringsplassen ved innkjøring fra Maridalsveien, og innkjørselen til Frysjaveien 10. Parkering av biler på borettslaget område er kun tillatt på oppmerkede plasser for andelseiere med gyldig parkeringskort.

Andelseiere som leier garasje i borettslaget har ikke anledning til å parkere på de oppmerkede plassene. Parkeringskort selges på angitt tid eller etter avtale på e-post til styret. Det gis kun ett parkeringskort til hver andel.

De som parkerer på parkeringsplassen ved Maridalsveien må parkere med fronten mot gjerdet slik at ikke nabohuset får all eksos inn gjennom vinduene. Videre er det forbudt å parkere utenfor anviste plasser. Dette gjelder også parkering i midtsonen på parkeringsplassen. Biler som er parkert her står parkert på offentlig vei og vil derfor bli bøtelagt av det offentlige. De er også til hinder for lovlig parkerte biler og for utrykningskjøretøy.

Biler som parkeres på steder som er til hinder for utrykningskjøretøy vil bli tauet uten varsel.

På parkeringsplassen er det ikke anledning til å parkere avskiltede biler, campingvogner eller varetilhengere.

Erklæring om dyrehold

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets 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, grønntanlegg m.v.
5. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, 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 vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Eiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift: