

Husordensregler

Sist vedtatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2017, med tillegg på ordinær generalforsamling 22.05.2019.

FORORD

Velkommen til Jarbakken borettslag! Vi ønsker å være et borettslag der det er godt å bo for alle, både store og små, unge og godt voksne. Derfor har vi husordensregler, som vi ber om at dere setter dere godt inn i. De er skrevet med ideen om at med normal vennlighet, høflighet, raushet og omtanke, kan vi leve godt sammen. Reglene er satt opp etter erfaring, gjeldende standardregler og ut fra tidligere vedtak på generalforsamling etter forslag fra beboerne. Reglene skal sørge for at Jarbakken Borettslag fortsatt blir et trivelig sted å bo, at vi viser omtanke for hverandre, og at felles verdier blir tatt vare på.

Hvis det oppstår situasjoner hvor man mener at reglene brytes slik at dette er til sjenanse, er det ønskelig at de som opplever dette straks tar kontakt med den det gjelder. Styret har sterk tro på at de fleste konflikter løses best mellom de parter konflikten berører. Av og til lar ikke dette seg gjøre. Da er det viktig å ta opp problemet med styret snarest mulig. Slike henvendelser må være skriftlige. Styret vil så langt det lar seg gjøre beskytte klagers identitet om dette er ønsket.

Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, brukere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller borettslagets eiendom.

BRUK AV LEILIGHET

Hovedregelen er at leiligheten ikke må brukes slik at det sjenerer andre beboere.

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette innebærer for eksempel at

musikkanlegg, TV, husholdningsmaskiner med mer må brukes med omtanke slik at ikke naboene forstyrres. Musikk- og sangøvelser skal avsluttes før 21.00, likeså hamring, boring etc.

Innleide håndverkere skal så langt mulig arbeide i vanlig arbeidstid (hverdager 08.00-17.00), med mindre det er snakk om akutte problemer, (for eksempel med VVS), som ikke kan vente. Egne oppussingsarbeider av

større omfang skal også fortrinnsvis skje hverdager 08.00-17.00 og lørdager 09.00-17.00. Arbeid av mindre omfang/kort varighet kan utføres fram til kl. 21.00 på hverdager. Utenom disse tidene skal det ikke hamres/bores/sages etc. Dersom naboer klager, er det et tegn på at arbeidet hverken er "kortvarig" eller "lite støyende" og følgelig bør avsluttes. NB Vi oppfordrer på det sterkeste til å snakke med naboer eller varsle dem på annet vis i god tid før man skal ha en fest som medfører mer uro enn vanlig, eller utføre større oppussingsarbeider. Likeens oppfordrer vi naboer som er varslet, til å utvise en dose raushet – så langt det lar seg gjøre.

Røykere oppfordres til å vise hensyn ved å unngå å røyke så nær bygningene at røyken trekker inn gjennom naboenes vinduer. Observer også vindretning!

INDRE VEDLIKEHOLD

Beboere er selv ansvarlig for vedlikehold av leilighetene, kfr. vedtektene. Kast ikke ting som kan føre til tette toalett eller avløp. Sluket skal renses jevnlig.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.

NB. Ved tette vannrør eller vannlekkasje i leiligheten varsles vaktmester omgående.

Dersom vaktmester ikke er tilgjengelig må rørleggervakten varsles. Ved vannskade varsles også borettslagets forsikringsselskap via styret samt eget forsikringsselskap.

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonshetter og tørketromler til ventilasjonen.

OPPGANGER OG FELLESROM I KJELLER

Utgangsdør til oppgang, kjeller, boder og garasjer skal være låst.

Lek og unødig opphold i inngangspartier og oppganger er ikke tillatt.

Inngangspartier og trapperom må ikke brukes til oppbevaring av private gjenstander uten avtale med beboerne i de respektive oppganger.

Barnevogner henvises til trapperepos i 1.etg. Sykler skal ikke oppbevares på trappereposet. Ellers gjøres det her unntak for barnesykler, sparkesykler, akebrett og lignende, i den grad det er plass til det.

Fellesområder i kjeller kan benyttes til oppbevaring av sykkel, ski etc. i den grad det ikke medfører rot eller hindrer framkommelighet

Det skal holdes orden på biloppstillingsplassen og i garasjelegget. Lagring av brannfarlige gjenstander og væsker er ikke tillatt. Lagring av dekk og annet tilbehør til bilen er tillatt. Takbokser skal henges i dertil egnet oppheng i taket eller på veggen. Styret kan etter søknad tillate at f.eks. kajakk henges i taket med tilsvarende oppheng. Styret forbeholder seg

retten til å fjerne gjenstander for andelseiers regning og risiko, dersom pålegg om fjerning ikke etterleves av andelseier.

BRUK AV VERANDA

Verandaene skal bare brukes på en slik måte at det ikke sjenerer naboene. Igjen ber vi om at det blir vist raushet og omtanke.

På grunn av brannfare, er grilling med kull og bruk av åpen ild ikke tillatt.

Elektrisk og gassgrill er tillatt så lenge naboene ikke sjeneres. Dersom det kommer innsigelser fra naboer på grunn av matos fra grilling, så vil styret kunne nedlegge forbud mot fortsatt grilling i vedkommende leilighet.

Beboerne oppfordres også til å vise hensyn når det gjelder røyking.

Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy over verandakanten, i vinduer eller trappeoppganger. Bruk de oppsatte bankestativene inntil kl. 21.00 på hverdager eller før kl. 17.00 på lørdager.

All synlig forandring av verandaen må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å trekke snorer for tørking av tøy høyere enn rekkverket. Parabolantenne er forbudt.

Når det gjelder boring og festing av ting på veranda-veggene, er det ikke tillatt å bore/skru i fasadeplatene. Det vises til den utleverte FDV-mappen for veiledning om oppheng på balkongene.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til ulempe for andre beboere, jfr.

Husleieloven

av 26. mars 1999 nr. 17 § 5-2, 2 ledd.

Det er båndtvang for hunder på borettslagets område hele året. Dyreeier plikter å fjerne sine kjæledyrs avføring umiddelbart.

Styret har fullmakt til å utarbeide retningslinjer for dyrehold ved behov.

OVERLATING AV BRUKEN TIL ANDRE

Bruksoverlating av leilighet skal godkjennes av styret. Søknadsskjema fås ved å kontakte OBOS. Ny bruker kan ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Dette gjelder også kortidsutleie gjennom internettbaserte formidlingstjenester. Det vises til vedtektene som inneholder bestemmelser om brukernes plikter og ansvar. Brukeren og andelseier har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av en bruker, samt at denne overholder husordensreglene og vedtektene. Brukeren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseier selv kan skjønne disse.

FELLESROM I LANDINGSVEIEN 34

Fellesrommet kan leies av borettslagets beboere. Henvendelse skjer til vaktmester.

SØPPEL

Søppel skal pakkes forsvarlig før det kastes i søppelsjakten (dobbel pose). Borettslaget er opptatt av kildesortering, og vi oppfordrer til bruk av både grønne og blå kildesorteringsposer når avfall kastes, samt bruk av glass- og papirresirkuleringspunktene på nedre parkeringsplass.

Det er strengt forbudt å kaste brennende avfall eller andre ting som kan selvantenne i søppelsjakten.

Luken til sjakten skal lukkes etter bruk.

Ved jevne mellomrom vil en container bli plassert på området- beregnet for større avfall.

PARKERING OG BRUK AV MOTORISERT KJØRETØY

Alle beboere som disponerer bil eller motorsykkel plikter å benytte egen garasje plass - ikke gjesteparkeringen. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker i garasjeanleggene, dette på grunn av brannfaren. Reparasjoner og vask av biler i garasjene er ikke tillatt.

Den øvre parkeringsplassen leies bort av styret til beboere. Henvendelse skjer til vaktmester.

Den nedre parkeringsplassen er gjesteparkering.

All parkering utenfor de oppmerkede felter på øvre parkeringsplass, på gjesteparkeringsplass og på borettslagets indre område er forbudt, og kan medføre borttauing uten advarsel.

Beboerne har anledning til å kjøre bil til sin oppgang når dette er nødvendig, men plikter å kjøre ut av boområdet så snart transportbehovet er dekket.

På borettslagets område skal all kjøring skje i gangfart. Det er ikke tillatt å la motoren gå på tomgang.

Det er ikke tillatt å starte eller kjøre motorsykkel eller moped på borettslagets indre område. Enhver plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Bruk av gjesteparkeringsplass (for besøkende) mer enn 12 timer krever synlig lapp i frontruten med beboers navn og adresse.

Korttidsparkering av bil på indre område ved flytting eller tilkalte håndverkere etc. krever synlig lapp i frontruten med beboers navn og adresse. Brudd på disse reglene vil kunne medføre borttauing uten advarsel.

FELLESAREALER

Enhver forsøpling av borettslagets eiendom må unngås.

Alle har ansvar for å holde fellesarealet pent, og rydde etter seg. Vi minner om at ingen kan lage plattinger, sette ut permanente utemøbler eller lignende, da dette ikke er forenelig med et fellesareal. Samtidig oppfordres beboere som benytter seg av fellesarealene til å være hensynsfulle med hensyn til spesielt beboere i første etasje sin rett til privatliv. På grunn av fare for rotter og andre skadedyr er det ikke tillatt å legge ut mat til fugler på borettslagets område.

Ballspill skal ikke foregå etter kl. 22.00. Bruk av rullebrett er ikke tillatt.

Det er forbudt å bruke fyrverkeri på borettslagets område.

DUGNAD

Normalt arrangeres en til to dugnader hvert år. Alle oppfordres til å delta etter evne.

FELLES ANSVAR

Enhver beboer er ansvarlig for at styret, berørte beboere og/eller vaktmester får omgående beskjed når uregelmessigheter oppdages.

ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Forslag til endring av fellesregler må sendes skriftlig til styret.

Endringsvedtak kan skje på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.