

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER



GJELDENE FRA MARS 2019

FORMÅL

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode bolig og naboforhold. Alle har ansvar for å bidra til å bevare et godt bomiljø. Imidlertid trenger vi et minimum av regler for at fellesskapet skal fungere. Reglene gjelder for alle som bor i borettslaget.

VIS HENSYN TIL NABOENE DINE

Snakk **HYGGELIG** om naboen din.

Respekter andres behov for ro om natten og gi nabovarsel dersom du planlegger en fest. Husk at gatedøren låses automatisk om natten.

Gi beskjed til naboene dersom du planlegger oppussing/rehabilitering av leiligheten.

Arbeid som innebærer banking, boring eller annet sjenerende støy, tillates ikke på søndager eller helligdager.

Dette gjelder også før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og før kl 10.00 og etter kl 18.00 på lørdager.

Det skal være alminnelig ro etter kl. 23.00.

INDRE VEDLIKEHOLD

Andelseier er selv ansvarlig for indre vedlikehold av leiligheten. Andelseier er forpliktet til å bruke autorisert rørlegger, elektriker og murer for å være dekket av forsikring. Jfr. borettslagets vedtekter.

DØRTELEFON OG LÅSER

Demontering/remontering av dørtelefon og låser er ikke tillatt. Ved overtredelse må eventuelle skader dekkes av andelseier.

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

BRANNFØREBYGGING

Alle leiligheter har fått utlevert et godkjent brannslukningsapparat og en stk røykvarsler. Det er beboerens ansvar å sørge for at dette utstyret fungerer tilfredsstillende. Brannslukningsapparat snues opp-ned en gang i måneden - pilen skal stå på grønt. Dersom den ikke gjør det, ta kontakt med vaktmester. Det skal skiftes batterier i røykvarsler en gang årlig.

RADIATORER

Kun driftstjenesten eller personell som er rekvirert av driftstjenesten skal utføre arbeid på radiatorer. Beboer kan kun foreta regulering av temperatur. Det anbefales at kranen konstant står helt åpen (vri mot klokken). Anlegget er datastyrt, og reguleres kontinuerlig etter utetemperatur. Radiatorer skal ikke fjernes.

TETTE AVLØP

Andelseier er selv ansvarlig for oppsteking av innvendig kloakkledning fra og med egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning. Det anbefales at dette blir utført av autorisert rørlegger.

Det må kun brukes klorin, salmiakk eller flytende plumbo for å løse opp tette avløp. Pulver plumbo ødelegger membranen ved sluk og må derfor ikke brukes.

BAD

Utskifting av sluk, rør kraner og klosett er andelseiers ansvar jfr. Borettslagets vedtekter.

Hvis det ikke benyttes dusjkabinett eller badekar må man forsikre seg om at gulv og sluk er tettet med forskriftsmessig membran etter gjeldende våtromsnorm.

Ved montering/installering av vaskemaskin må arbeidet utføres av autorisert rørlegger. Vaskemaskinen skal kobles på kaldtvannet.

Bekreftelse fra autorisert rørlegger skal fremlegges styret på forespørsel.

Oppstår det en vannskade kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for oppstått skade både på sin egen leilighet og skader som påføres naboen, samt bygningen.

KJØKKEN

Det må innhentes tillatelse fra styret ved montering/installering av oppvaskmaskin eller vaskemaskin. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger. Oppvaskmaskinen skal kobles på kaldtvannet. Bekreftelse fra aut. rørlegger skal fremlegges for styret.

FJERNING AV VEGGER

Det må innhentes tillatelse fra styret ved fjerning av vegger.

Det er ikke tillatt å fjerne bærevegger.

Ved fjerning eller flytting av øvrige vegger der det er el. installasjon, må aut. montør benyttes.

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

ENTRÉDØR

Entredøren er en brannør, som skal hindre spredning av brann og røykutvikling. Det må ikke bankes eller borres i entrédøren, da denne vil punktere.

ALTAN

Det må ikke bores i metallet på altanen da dette kan svekke konstruksjonen. Dreneringssystemet må ikke tildekkes. Altanen defineres som uteareal. Materialer som blir brukt på altan må tilpasses dette.

KJELLER

Dersom man vil ha elektriske installasjoner (f.eks. fryseboks) i kjellerbod, må man få autorisert elektriker til å legge opp en kurs, som går på andelseiers egen måler og bekoste dette selv.

FELLESAREALER

Det er ikke tillatt å lagre/sette fra seg møbler, søppel, eller andre personlige eiendeler i trappeoppgangen eller på andre på fellesarealer ute eller inne. Kontakt Bergen Kommune for å få informasjon om hvor du lettest kan levere søppel. Det er du som borettslavsmedlem som har ansvar for at dette fjernes. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning.

SKADEDYR

Oppdages det skadedyr som melbiller eller lignende, ta kontakt med driftsleder.

FELLESPLIKTER / RENHOLD

Trappevask:

Blir utført av ekstern bedrift en gang pr uke.

Vegger, dører, vinduer vaskes også ved behov.

Matter og lignende må ikke ristes fra altan eller vindu.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating (framleie) må godkjennes av styret. Leietager (framleier) må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger. Bruksoverlating (framleie) reguleres av bestemmelsene i Lov om Borettslag.

FELLESVASKERI

Vaskerier og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instruksjoner (se oppslag i vaskeri).

Av hensyn til de som bor over vaskeriene bes alle om å respektere vasketidene.

Åpningstider i vaskeriene er:

Mandag til fredag kl. 08.00-20.00

Lørdag kl. 10.00-18.00

Søndag og helligdager skal ikke vaskeriet brukes

Husk å vaske gulvet og rydde etter deg. Husk også å fjerne lo i tørketrommel.

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

Hvis vasketiden ikke er påbegynt innen en time etter oppsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden

Vær spesielt oppmerksom på at BH spiler, spiker etc. ødelegger maskinene.

Gi melding til driftsleder dersom maskiner eller annet ikke fungerer som det skal.

Tørkestativ utendørs skal ikke benyttes på søn- og helligdager.

Polletter selges på kontoret / styrerommet eller hos driftsleder.
Se oppslag om åpningstider på kontoret.

DYREHOLD

Borettslaget tillater dyrehold, men dyrene skal ikke være til sjenanse for naboene. Andelseiere som ønsker å holde hund eller katt eller andre husdyr må søke styret om tillatelse, og fremlegge vaksinasjonskort.

Ved innflytting skal eventuelle dyr godkjennes før tillatelse gis.

Hund skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Dette må gjøres av en person som har kontroll over dyret. Husk hundepose.

Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller borettslagets eiendom.

Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Bergen kommune. (Politivedtektene samt viltlov).

Katter skal vaksineres mot smittsomme sykdommer. For å holde kattebestanden nede ber vi om at de som holder katt steriliserer eller kastrerer kattene.

Innsigelser hvor legeerklæringer fremlegges fra oppgangens beboer(e) må respekteres av søker av dyrehold.

Legg ikke ut mat som tiltrekker seg rotter, ville katter, eller andre dyr.

DUGNADSARBEID:

Vi har en fellesdugnad om våren og en om høsten. Alle dugnadene er frivillige. Fellesdugnadene er ikke betalt, men er en hyggelig måte å treffe naboene på, samtidig som man holder fellesarealer ute og inne velstelte.

BETALT DUGNAD

Vi har en tillitsvalgt for hver oppgang som ledes av dugnadsansvarlig i styret.

Lagets beboere kan etter eget ønske og initiativ utføre oppgaver i borettslaget.

Dugnadsarbeid i borettslaget, som luking av bed, rydding, bossplukking klipping av kratt (se trefelling), fjerning av greiner etc. sorterer under betalt dugnad.

Ta kontakt med tillitsvalgt i din oppgang, eller dugnadsansvarlig i styret før arbeidet igangsettes.

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

TREFELLING

Beboere som ønsker å få utført trefelling må melde behov til styret.

Ingen beboere kan på egenhånd felle trær.

Styret er ansvarlig for at retningslinjer og forutsetninger som følger av festekontrakten mellom borettslaget og Bergen Kommune blir fulgt.

Klipping av kratt fritas for søknad.

PARKERING

Andelseier får tildelt parkeringsplass etter søknad til borettslagets styre. Det tildeles kun en plass til andelseiers bil.

Dersom andelseier ikke benytter tildelt parkeringsplass og parkerer i veien istedenfor kan dette medføre at tildelt parkeringsplass mistes.

Borettslaget tillater ikke parkering på lagets eiendom utenfor oppmerkete og tildelte p-plasser.

Biler som parkeres ulovlig blir tildelt kontrollavgift etter privatrettslige regler.

Det henstilles til at besøkende parkerer langs offentlig vei.

Ved utleie av leilighet kan den som leier ikke overta andelseiers parkeringsplass

Vi henviser til gjeldende parkeringsregler.

Ved fremleie/salg av andel eller salg/skifting av bil, skal parkeringsansvarlig underrettes, eller send e-mail til soelbo@online.no

GRILLING.

Det skal ikke brukes kullgrill på altanene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjelleren.

SAKER TIL STYRET

Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Husk tydelig avsender. Styret/drift har egen postkasse i oppgang 33. Se ellers styremedlemmers tlf. nr. på www.solvbergetborettslag.no eller på oppslag i oppgangene.

Mail-adressen til styret er soelbo@online.no.

KONFLIKTER

Hvis vi prøver å rydde opp i negative ting på en positiv måte, så får vi alle et godt bomiljø. Gjør naboen eller naboens barn noe du misliker er det gunstig å prøve å løse konflikten ved å snakke hyggelig med dem.

Konflikter mellom naboer løses fortrinnsvis av dem konflikten gjelder. Lar konflikten seg ikke løse kan tillitsvalgt i oppgangen kontaktes. Hvis konflikten fortsetter etter tre muntlige henvendelser fra tillitsvalgt, rettes det skriftlig klage til styret.

Brudd på husordensreglene ansees som mislighold. jfr. vedtektene 6-1

DRIFTSTJENESTEN

Driftsleder er tilgjengelig:

Hverdager (ikke lørdag) kl. 08.00-16.00.

Telefon driftsleder: 450 80 341 mellom kl. 08.00 og 16.00.

E-postadresse driftsleder: vaktmester@solvbergetborettslag.no

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

Nødtelefonen 948 23 253 benyttes ved akutte tilfeller som krever øyeblikkelig handling utenom driftsleders arbeidstid (mellom kl. 16.00 og 08.00.).

KONTORTJENESTEN

Kontoret er åpent fra mandag til torsdag, se oppslag for tidspunkt.

Telefon kontor/styrerom: 55 24 14 70

Epost-adresse: soelbo@online.no

RETNINGSLINJER FOR TILLITSVALGTE I SØLVBERGET BORETTSLAG

- Det skal være en tillitsvalgt for hver inngang i lavblokkene.
- Det skal være tre tillitsvalgte i høyblokken pr. inngang.

Tillitsvalgte har følgende oppgaver:

- Å være bindeledd mellom styret og borettslagers medlemmer.
- Å medvirke til størst mulig trivsel for borettslagers medlemmer i oppgangen.
- Søke å løse uoverensstemmelser slik at konflikter unngås.
- Å ta kontakt med styret hvis konflikter likevel oppstår.
- Etter tre muntlige henvendelser sendes saken skriftlig til styret.
- Tillitsvalgte er ansvarlig for at lyspærene i sin oppgang skiftes ved behov. De som selv ønsker å skifte lyspærer kan få lyspærer utlevert fra vaktmesters kontor eller på styrets kontor i åpningstiden, eller ved å sende en e-post til vaktmester som vil levere lyspærer på den tillitsvalgtes gatedør. De som ikke selv ønsker å skifte lyspærer er ansvarlig for å gi beskjed til vaktmester ved behov. I høyblokken skifter vaktmester lysrør.
- Tillitsvalgt har ansvar for å koordinere betalte dugnadsoppdrag vedrørende sin oppgang. Betalte dugnadsoppdrag skal på forhånd avtales med styrets dugnadsansvarlig. For ytterligere informasjon vedrørende betalte dugnadsoppdrag, se husordensreglenes avsnitt om dugnad side 5.

Spesielle oppgaver når nye leietakere/borettslagers medlemmer (inkl. fremleie) flytter inn:

- Ønske velkommen.
- Orienterer om bruk av vaskemaskin og tørketrommel.
- Orienterer om plassering av boder og fellesrom.
- Orienterer om husholdningsreglementet.

Valg og funksjon:

- Valg foretas hvert år innen utgangen av januar måned.
- Det er den tillitsvalgte som innkaller til valgmøte i sin oppgang.
- Gi melding til kontormedarbeider om valgets resultat.
- Tillitsvalgtes mappe skal overleveres til avløseren.
- Nøkler til redskapsrom, samt tilfluktsrom følger tillitsvalgt .
- Funksjonsperioden er ett år.
- Alle borettslagers medlemmer kan pålegges oppgaven.
- Medlemmer av styret er fritatt.

Vi håper at alle vil trives i Sølvberget Borettslag.