

Husordensregler for Slettheitoppen Borettslag **Gjeldende fra 20. mars 2018**

§1 Andelseier og ansvar.

Slettheitoppen Borettslag består av høyblokkene i Slettheiveien 37,41, 45, 49 og 53. Hver blokk har 20 stk. 2-roms leiligheter og 20 stk. 4-roms leiligheter. Borettslaget har til sammen 200 leiligheter. Husordensreglene er et avtaledokument som omhandler ansvarsforholdet for alle som har et leieforhold i Slettheitoppen Borettslag. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, reglene skal også sikre leieboere et trygt og godt bo forhold.

Før innflytting finner sted, skal leietaker underskrive husordensreglene og vedtekter og sette seg inn i disse. Dette gjøres på et eget dokument som oppbevares av styret. Hver enkelt leietaker og beboere er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Gjentatte brudd på husordensreglene medfører oppsigelse av leieforholdet.

§2 Oppsigelse av leieforhold.

Hvis en andelseier/leietaker/besøkende eller en i husstanden bryter husordensreglene skal styret gi leietaker en påminnelse.

Hvis leietaker gjør gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene, skal styret gi en skriftlig advarsel. Borettslaget har rett til å kreve erstatning for skader som leietaker har påført eiendommen, eller ta pant i andelen for de kostnadene skaden representerer. Dersom en andelseier får 3 stk. klager/advarsler, vil borettslagets styre gå til oppsigelse av leieforholdet.

§3 Godkjenning av kjøpekontrakt.

Det skal gis melding til styret ved eierskifte. Styret skal godkjenne den nye borettsandel. Kjøpekontrakt /leiekontrakt skal sendes styret. Ingen innflytting må finne sted før styret har godkjent kjøpekontrakt /leiekontrakt.

§4 Fraflytting av leilighet.

Ved fraflytting av leilighet skal det rengjøres i fellesgang, videre skal en fjerne alt av søppel og flyttemballasje. (Ikke sett det i søppelrom). Ting som tilhører leiligheten skal stå igjen ved flytting. Brannvarsler og brannslukker likeså, samt alt av utstyr til TV og internett.

§5 Fremleie av leilighet.

Styret skal ha skriftlig melding hvis en andelseier har planer om fremleie av leilighet. Det skal avtales fremleie og skrives avtale på godkjent fremleiekontrakt. Det skal også sendes kopi av fremleiekontrakten til styret. All fremleie skal godkjennes av styret. Ingen innflytting må finne sted før styret har godkjent fremleiekontrakten. Ulovlig fremleie av leilighet kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

§6 Ro og orden.

Til enhver tid skal det være ro og orden i blokkene. Lydnivået på musikk, TV, radio mv. skal holdes på et behagelig nivå, slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

Fra kl. 23.00 skal det være ro i leilighetene. Holdes det selskap utover denne tid, skal vinduer og balkongdører/vinduer holdes stengt. Høyrøstet prat, musikk og støy er ikke tillatt i fellesganger, heis og utendørs foran blokkene og skal ikke forekomme etter kl. 23.00. Det skal være stille i blokkene og leilighetene fra kl. 23.00 - 07.00. Kjøretøy skal ikke gå på tomgang.

§7 Vedlikehold og reparasjoner i leilighet.

Hamring, banking, boring etc. er ikke tillatt etter kl. 19.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal det være helt ro. Det skal ikke forekomme inn/utflytting etter kl. 21.00. Dessuten skal det ikke være inn/utflytting på søndager og helligdager.

§8 Utgangsdørene.

Utgangsdører skal være låst hele døgnet. Det er ikke tillatt å slippe ukjente inn i blokkene.

§9 Klagesaker.

Alle klager til styret skal skje skriftlig. Alle klager må skriftlig bevitnes av en voksen person. Alle andelseiere/leietakere skal henvende seg skriftlig til styret. Klagen skal være datert og undertegnet. Klageforholdet må være nøyaktig beskrevet. Det må oppgis nøyaktig dato og klokkeslett. Det må oppgis om Politiet er kontaktet og tidspunkt for dette. Styret har taushetsplikt om alle saker som angår den enkelte andelseier/leietaker.

I en rettslig behandling må klagen og vitner oppgis. Klager skal rettes skriftlig til: *Styret for Slettheitoppen Borettslag, Slettheiveien 45, 4626 Kristiansand.*

§10 Vedlikehold og adgang til leilighet.

Borettslaget har når som helst rett til å foreta de reparasjoner og den oppussing som finnes påkrevet til eiendommens forsvarlige vedlikehold. Borettslaget har også rett til å få adgang til leiligheten ved besiktigelse og takster av eiendommen. Hvis inngangsdøren ikke åpnes eller at leiligheten er fraflyttet, kan borettslaget åpne døren og foreta nødvendig arbeid. Det skal da etableres nødvendig vakthold mens arbeidet pågår.

§11 Vedlikeholdsansvar i leilighet.

Andelseier/leietaker har ansvar for at alle skader i leiligheten blir reparert. Videre at alle installasjoner og utstyr får nødvendig ettersyn og vedlikehold. Det er andelseier/leietaker som må bekoste dette.

Ellers henvises det til Husleiekontrakten punkt nr. 6 – "Andelseierens vedlikeholdsplikt m.m." Borettslaget kan kreve dokumentasjon for at reparasjoner, utskiftninger og vedlikehold er utført håndverksmessig forsvarlig. Borettslaget krever at alle arbeider innen el. installasjoner og rørleggerarbeid utføres av godkjente firma i Kristiansand kommune. Andelseier skal på forespørsel fra styret i borettslaget, fremvise skriftlig dokumentasjon på utført arbeid. Hvis en andelseier/leietaker ikke har økonomisk evne til å få reparert skader i leilighet, skal styret i borettslaget ha skriftlig beskjed om dette.

§12 Bruk av innglasset balkong

Det er ikke tillatt å riste matter, tepper ol. fra innglasset balkong. Tepper skal ristes fra fellesbalkong. Klær/tøy må ikke henge utover balkongen. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander utvendig på balkongen. Mat, sneiper og annet skal ikke kastes fra balkong eller oppbevares på en slik måte at de kan falle ned fra balkongen. Andelseier skal også rense dreneringsrennene på balkongen. Ballspill skal ikke foregå på balkongene.

Det er ikke tillatt å bruke trekullgrill og gassgrill på balkong. Det er ikke tillatt å bruke gassovn på balkong. Det er forbudt å montere markiser eller lignende på balkongene. Det er forbudt å sette opp parabol på balkong. (Se også §18 «Parabol på leilighetsbalkong».) Det samme gjelder andre typer antenner. Det er forbudt å bore, eller på annen måte punktere aluminiumprofilene eller glasset. Det er forbudt å bore, spikre eller skru i vegger på balkongen. Dette av brannsikkerhetsmessige årsaker. Det er forbudt å montere/henge opp andre gardiner og lignende, enn de rullegardinene som ble levert balkongene originalt. Det er forbudt å bruke balkongen til lagerplass, lagre søppel, hvitevarer og lignende. Det er forbudt å tildekke balkongenes dreneringssystem. Det er forbudt å legge nytt gulv på balkongene. Gulvene skal kun ha drenerende teppe, som levert av Balco AB i 2017. Det er ikke tillatt å fjerne fasademateriell eller skillevegg på balkongene. Balco ABs leverte brukerveiledning skal følges. Bruken av balkongen følger også resten av Vedtektene og Husordensreglene.

§13 Dørtelefon, callinganlegg.

Dørtelefonen skal kun brukes som døråpner, ikke som hustelefon. Andelseier/leietaker er ansvarlig for å til enhver tid holde Callinganlegg/dørtelefon i orden.

§14 Sortering av avfall fra leilighetene.

Alt av avfall (søppel) fra leilighetene skal sorteres etter gjeldene regelverk for Kristiansand kommune. Avfall sorteres i henholdsvis grønn, brun og grå container. Slik sorteres avfallet: Alt av papp, papir mv. brettes sammen og legges i grønn dunk. Kartonger klemmes flate eller kuttes opp. Melkekartonger skal skylles, *brettes og presses sammen* og legges i grønn dunk. Bioavfall fra husholdningen legges i godkjent biopose og skal legges i brun dunk. Det er kun lov til å benytte godkjente bioposer, *plastposer må ikke benyttes i brun dunk*. Plastemballasje sorteres og legges i stativ i søppelrom. Annet avfall fra leiligheten skal kastes i grå dunk. Bruk vanlig plastbærepose som knyttes igjen i toppen. Det er ikke lov å kaste flytende avfall i grå dunk. Fett fra husholdningen kan legges i brun dunk. Borettslaget ønsker en høy standard og god hygiene i våre søppelrom. Søppel skal ikke settes på gulvet i søppelrom eller utenfor søppelrom. Rydde og flytte/oppussingsavfall kjører leietaker selv til fyllplass. Leietaker kan leie tilhenger av borettslaget og tømningen er gratis hvis avfallet sorteres. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkongene.

§15 Forsikring av leilighet.

Andelseier/leietaker plikter å tegne nødvendig innboforsikring. Hvis leilighet må fraflyttes p.g.a. brann, vann eller sotskader, har borettslaget ikke noe ansvar for å skaffe og bekoste midlertidig husvære. Dette er kostnader andelseier selv må betale. Derfor er det nødvendig at andelseier tegner nødvendig hjem/innboforsikring. Borettslaget har ansvar for å holde bygninger og fellesanlegg (herunder garasjer) forsikret.

§16 Bruk av heisene.

Enhver leietaker og beboer er ansvarlig for at heisene blir brukt riktig. Heisdørene må ikke holdes unødige åpne, da blokkeres heisen for andre. All røyking og bruk av ild er forbudt i heisene. Ingen har lov til å ta med sykkel i heisene. Mindreårige barn har ikke lov til å benytte heisen alene. Andelseier/leietaker pålegges å sette seg inn i sikkerhetsreglene for bruk av heisen. Hvis heisen stopper skal en trykke inn ALARMKNAPP. Da varsles alarmsentralen og det blir tilkalt hjelp. Heisen må ikke overbelastes og en må stå stille i heisene når de er i drift. Ved inn/utflytting skal en bare bruke stor heis. Liten heis skal alltid være tilgjengelig for øvrige beboere.

§17 Fellesvaskeriet.

Barn har ikke adgang til vaskeriet uten følge med voksne. Pass på at de ikke leker med maskinene. Husdyr er ikke tillatt i vaskeriet. Vaskeriet skal ikke benyttes etter kl. 20:00 på hverdager, og ikke etter kl. 17.00 på lørdager og heller ikke på søn- og helligdager. Husk at vaskeriet alltid skal være låst og lyset slukket når dette ikke er i bruk. Ordensreglene for vaskeriet, samt bruksanvisning for maskinene skal være oppslått i vaskeriet, og enhver beboer plikter å rette seg etter disse regler. Dersom disse regler ikke overholdes kan husstyret stenge vaskeriet. Tørket tøy skal fjernes fra vaskeriet senest kl. 0830 dagen etter vask.

§18 Parabol på innglasset balkong.

Det er ikke lov å sette opp egen parabol på innglasset balkong. Borettslaget har eget kabelnett for TV og internett. Egne kanaler kan bestilles direkte hos Canal Digital. Borettslaget kan fjerne private paraboler som er plassert på balkongen.

§ 19 Veggedyr, kakerlakker og insekter i leilighet.

Leietaker må straks melde fra til borettslaget dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller annet utøy i leilighet eller boder. Hvis andelseier ved skjødesløshet påviselig har påført andre andelseiers leiligheter eller eiendeler veggedyr, skal andelseier bekoste desinfisering og betale de utgifter som er forbundet med dette, også for disse leiligheters vedkommende.

§20 Bruk av bodrom.

Moped, motorsykler eller andre motordrevne kjøretøy skal ikke henses i bod eller kjellerbod. Motorkjøretøy skal plasseres i garasje. Det er ulovlig å oppbevare bensinkanner, propan og påhengsmotorer i boder og kjellerboder. Dette p.g.a. brann- og eksplosjonsfaren.

§21 Oppbevaring av sykkel, barnevogner og andre gjenstander i fellesområder.

Sykler skal settes i sykkelstativ utenfor blokken eller i egen kjellerbod. Barnevogner skal tas inn i leiligheten. Det er ulovlig å sette sykler, barnevogner, akebrett og annet i fellesgang. Fellesgangen skal til enhver tid være ryddig og tilgjengelig. Det er ulovlig å blokkere rømningsveier.

§22 Husdyrhold

Det må søkes styret før innflytting/anskaffelse av husdyr. Husk båndtvang på hele borettslagets område. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

§23 Nøkler/adgangsbrikker til leilighet og eiendom.

Ved overtakelse av leilighet skal det være innsatt systemlåsylinder i døren til leilighet. Adgangsbrikker benyttes til inngangsdør, kjellerbod, søppelrom og vaskeri. Systemnøkkelen skal kunne benyttes til postkasse og leilighet. Det er bare andelseier som kan bestille nye nøkler til leilighet. Nøkler og adgangsbrikker bestilles via eget skjema v/vaktmester.

§24 Forandring av leilighet.

Andelseier/leietaker har ikke anledning til å foreta bygningsmessige forandringer av leilighet, fellesanlegg, balkonger, innvendig, installasjoner eller bærende konstruksjoner. Det er ikke tillatt å fjerne fasademateriell eller skillevegg på balkongene. Det er ikke tillatt å endre på romdelingen i leilighet eller benytte bod til soverom. Leilighet skal brukes til bolig. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet eller salg fra leilighet eller bruke leilighet til handel, omsetning eller beslektet virksomhet. Andelseier er til enhver tid forpliktet til å føre kontroll med leilighet slik at ikke fremleier driver ulovlig virksomhet eller forhold som er i strid med norsk lov. Borettslaget kan si opp leieforholdet hvis bruk av leilighet er ulovlig.

§25 Skader i leilighet.

Skader i leilighet skal leietaker selv reparere. Leietaker og beboere i leilighet må gjøre seg kjent med hvor det finnes stoppekraner for vann. Stoppekranene må til enhver tid være i orden. Ved akutte tilfeller, f. eks hvis varmtvannsbereder lekker, skal den enkelte leietaker/beboer sørge for at vanntilførselen straks stoppes. Deretter skal vaktmester eller styret kontaktes. Ved fravær/reise, skal vanntilførselen til leiligheten stenges av.

§26 Radiator i leilighet.

Hvis det oppdages feil eller lekkasje på radiator skal styret/vaktmester straks kontaktes. For alle reparasjoner og utskiftning av radiator i leilighet må det betales en egenandel. Ev. lufting av radiator utføres av vaktmester eller en representant fra styret. Leietaker har ansvar for at digitalmåler til enhver tid er påsatt radiator og at denne sitter fast. Digitalmåler blir fjernavlest automatisk. Alle henvendelser om fyringsoppgjør rettes til styret.

§27 Alkohol, røyk og rusmidler.

Det er forbudt å nyte alkohol, rusmidler og å røyke i fellesganger, heiser, bodrom eller på borettslagets eiendom utendørs. Det er ulovlig å drikke alkohol fra borettslagets benker og hageanlegg. Det påhviler andelseier/leietaker et ansvar for at ikke personer som er alkohol eller ruspåvirket utøver hærverk på borettslagets eiendom og inventar. Borettslaget kan gå til politianmeldelse/opsigelse av et leieforhold hvis det er gjentatte brudd på denne paragraf, eller at leiligheten jevnlig er beheftet med ubehageligheter fra personer som er rus eller alkoholpåvirket.

§28 Andelseier/leietakers informasjonsplikt.

Alle andelseiere/leietakere har plikt til å informere styret eller vaktmester hvis det oppdages bygningsmessige feil eller mangler ved leilighet.

§29 Ro og orden utendørs.

Det skal være stille i blokkene og på utendørsområdet etter kl. 23.00. Vegbommene ved nr. 45 skal være stengt utenom i vinterhalvåret. Det skal tas hensyn til naboene som har soverom mot inngangene ved samtlige blokker. Ballspill på utendørsområdet er ikke tillatt etter kl. 23.00.

§30 Bruk av fellesanlegg og hage.

Det er styret for borettslaget som fastsetter bruken av fellesarealene og hageanlegg. Det er ikke anledning for leietakere og beboere å forandre eller endre bruken av hageanlegget uten at det foreligger tillatelse fra styret. Leietakere i 1.etg. har ikke lov til å sette opp trapp fra veranda til hage. Det er heller ikke anledning til å anlegge egne hager, plattinger, terrasser mv. Alt som gjøres utendørs skal være fellestiltak som kan benyttes av alle beboere.

§31 Bruk av garasje i fellesanlegg.

Styret henstiller til at alle som har bil benytter garasjen til denne. Enhver leietaker/bruker er ansvarlig for at garasjen alltid er lukket og låst. Det er ulovlig å gå fra en garasje åpen/ulåst. Andelseier er selv ansvarlig for å holde lås til garasje. Garasjen skal *kun* benyttes til oppbevaring av bil og andre kjøretøy. Det er ulovlig å oppbevare og hensette avfall, møbler o.l. i garasjene.

§32 Frivillig dugnad.

Det oppfordres til at andelseierne engasjerer seg i å arrangere og delta på frivillig fellesdugnad.

§33 Ballspill innendørs og utendørs.

Alt av ballspill i fellesganger og fellesrom innvendig er ulovlig. Alt av ballspill o.l. mot blokkene og vegger utvendig er ulovlig. Ballspill skal finne sted på offentlige balløkker i nærområdet.

§34 Biler, bilvask og parkering.

Alle leietakere og besøkende bes rette seg etter oppsatte skilter og parkeringsbestemmelsene for området. Det er forbudt å parkere foran vegbom ved nr. 45. Det er forbudt å parkere utenfor inngangene til blokkene. Borettslagets drift kan i slike tilfeller uten forvarsel fjerne feilparkerte biler for eiers regning og risiko. Biler skal parkeres på oppmerket parkeringsplass. Det anmodes at alle benytter egen garasje til parkering. Biler, tilhengere, båter m.m. skal ikke hensettes på parkeringsplassene. All tomgangskjøring er ulovlig. Det skal ikke forekomme vasking av biler, båter, tilhenger eller lignende, på borettslagets område. Parkeringsbevis skal benyttes på parkeringsplass mellom nr. 41 og nr. 45. Parkeringsbevis utstedes av styret/vaktmester.

§35 Daglig renhold av fellesrom.

Ifølge Generalforsamlingsvedtak 5. april 2017, ble det daglige renholdet fra april 2017, overlatt til ekstern leverandør. Det forventes at andelseierne legger til rette for at rengjøringsfirmaet kan få utført sitt arbeid på en hensiktsmessig måte.

***Utarbeidet av styret og vaktmester 21.2.2018
Vedtatt på Generalforsamling 20.mars 2018 og gjeldende fra samme dato.***