

# ***Regler for husorden, husdyrhold, parkeringsbestemmelser og reglement for bygningmessige endringer for Slettaelva Borettslag***

## ***Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 3 mai 2005***

### **Formål**

Slettaelva Borettslag er et samvirkeforetak med til sammen 75 leiligheter. Hver andelseier har bruksrett til en bolig i lagets eiendom. Formålet med disse regler er å skape best mulig forhold mellom beboerne, sikre orden, ro og trygghet i hjemmet samt heve borettslagets anseelse.

### **Plikter**

Andelseier plikter å overholde disse bestemmelser, andelseier er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Brudd på reglene betraktes som brudd på borettslagets vedtekter og vil kunne medføre sanksjoner i tråd med det.

### **Nattero – støy - rus**

Det skal være ro - inne i og utenfor - leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00 på hverdager samt fra kl 23.00 til kl 10.00 på lørdager, søndager samt helligdager for øvrig. Musikkundervisning/musikk-øvinger tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres. Høy musikk eller støy for øvrig som åpenbart er til sjenanse for naboer er uansett tidspunkt ikke tillatt. Andelseier, eller andre som gis adgang til eiendommen, plikter å ikke skape uhygge i bomiljøet ved å opptre beruset eller påvirket av ulovlige rusmidler. Bruk av ulovlige rusmidler, vil medføre at bruksretten til boligen blir oppsagt. Det samme gjelder dersom det i boligen foregår andre forhold som ikke er tillatt i henhold til norsk lov.

### **Søppel og avfall**

Alt søppel må plasseres i dunk. Hver andelseier har ansvar for å ta vare på samt rengjøre »sine» søppeldunker. Dunkene må plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for naboer, dog i henhold til kommunale bestemmelser. Den enkelte andelseier har ansvar for å holde området som naturlig hører til den enkelte leilighet fri for søppel, »skrot» og lignende og holde området rent for alt som kan tiltrekke rotter og mus og andre skadedyr. Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt.

### **Snørydding**

Snørydding besørges av den enkelte andelseier innenfor det naturlige området for boligen. Andelseier er også ansvarlig for fjerning av snø fra veranda samt ”flatt tak” over inngangsparti.

### **Husdyrhold**

I henhold til vedtektene er dyrehold kun tillatt etter søknad. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyr tilhørende hans husstand (eller tilhørende andre som er gitt adgang til boligen) påfører person eller eiendom i borettslaget. Likeså er andelseier ansvarlig for straks å fjerne ekskrementer som hans dyr etterlater. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffe-bestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang. Dersom det framkommer berettigede klager på dyrehold, for eksempel at det medfører berettiget frykt, støy, ubehagelig lukt eller lignende, er andelseier forpliktet til å fjerne dyret fra boligen. Styret avgjør, eventuelt etter forhandling med partene, hvorvidt en klage ansees berettiget. Andelseierne er forpliktet til å rette seg etter de endringer i bestemmelsene om dyrehold som generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

### **Parkeringsbestemmelser**

Hver andelseier har kun krav på én parkeringsplass, d.v.s. i egen carport. Gjeste-parkeringsplasser må ikke brukes til permanent parkering men kun brukes til det de er beregnet til. I enkelte tilfeller kan parkering etter søknad tillates på område som naturlig hører til den enkelte bolig. Forutsetning

er at slik parkering ikke hindrer snøbrøyting og ferdsel for øvrig. All permanent parkering – ut over én bil i carport – krever styrets skriftlige godkjenning. Utenom i egen carport er det ikke tillatt å oppbevare uregistrerte kjøretøy, campingvogner, tilhengere, båter og lignende. Ved brudd på parkeringsbestemmelsene har styret borettslagets fullmakt til å iverksette borttauing for andelseiers regning.

### **Egenkontroll**

I forbindelse med borettslagets HMS- og egenkontroll har andelseier plikt til én gang pr. år å fylle ut / besvare egenkontrollskjema og returnere det til borettslaget.

### **Bestemmelser for Bygningsmessige endringer**

- gjeldende for andelseiere som ønsker å foreta bygningmessig endring på egen andel.

#### **Lovgrunnlag**

I lov om borettslag står det blant annet:

§ 8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalorsamlinga. Styret kan ikkje utan a generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedak om ombygging, påbygging eller ande endringa av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald

...

Dette betyr i klartekst at andelseierne ikke kan gjøre bygningmessige endringer på sin andel/bolig uten samtykke fra 2/3 dels flertall i generalforsamlingen.

### **Søknad**

Andelseiere som ønsker å foreta bygningmessige endringer på sin enhet må sende søknad til styret i borettslaget om tillatelse i god tid før arbeidene planlegges påbegynt. Styret vil forberede sak til ordinær generalforsamling som avholdes en gang pr år. Ekstraordinær generalforsamling kan eventuelt innkalles i henhold til gjeldende regler. Berørte naboer har rett til å uttale seg om tiltaket.

Søknad om godkjenning skal minimum inneholde følgende opplysninger:

1. Beskrivelse av tiltaket med så nøyaktig/hensiktsmessig tegning som mulig. 2. Opplysninger om hvem skal utføre arbeidet og om dennes kvalifikasjoner (må dokumenteres). 3. Tidsplan for arbeidet (planlagt oppstart samt antatt varighet).

### **Definisjoner**

Krav om generalforsamlingens godkjenning gjelder alle tiltak som innebærer ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, Jfr. lov om borettslag. Typiske tiltak (listen er ikke fullstendig) som ikke kan gjennomføres uten general-forsamlingens godkjenning er; flytting av kjøkken eller bad, isetting av nye vindu/takvindu, utvidelse av yttervegg, fjerning, flytting eller igjenkledning av trapp, alle former for tilbygg og arker og gjenbygging av carport. Uteboder over 5 m<sup>2</sup> og platter større enn 15 m<sup>2</sup>. Er det tvil om tiltaket er godkjenningspliktig, må det tas kontakt med styret for avklaring.

### **Søknad/Melding til kommunen**

De fleste bygningmessige tiltak krever godkjenning av kommunal planmyndighet. Når det søkes om kommunal godkjenning av tiltak på borettslagets eiendom må borettslaget stå som søker. Tiltak som godkjennes av generalforsamlingen må derfor omsøkes kommunen i etterkant. Styret forestår denne søknad og omkostninger i denne forbindelse vil måtte dekkes av aktuell andelseier uansett utfall. Godkjenning fra kommunen er en forutsetning for at tiltaket kan gjennomføres. Dette betyr at tiltaket ikke kan igangsettes selv om en har fått generalforsamlingens godkjenning dersom tiltaket ikke er behandlet eller er avslått av kommunal myndighet.

### **Befaring av tiltak**

Godkjenning av tiltak innebærer også at andelseier forplikter seg til å bekoste befaring av tiltaket under eller etter ferdigstilling av en bygningsmessig sakkyndig konsulent. Befaring bestilles av styret. Tiltaket anses ikke endelig godkjent før rapport fra befaring er behandlet og godkjent i styret for borettslaget. Ved mangler påpekt i rapport vil styret kunne bestille og få utført rettinger for andelseiers regning.

### **Enkle tiltak som kan søkes godkjent av borettslagsstyret**

Godkjenning av tiltak innebærer også at andelseier forplikter seg til å bekoste befaring av tiltaket under eller etter ferdigstilling av en bygningsmessig sakkyndig konsulent. Befaring bestilles av styret. Tiltaket anses ikke endelig godkjent før rapport fra befaring er behandlet og godkjent i styret for borettslaget. Ved mangler påpekt i rapport vil styret kunne bestille og få utført rettinger for andelseiers regning. Flaggstenger (unntatt balkongflagg), antenner, parabolanlegg, skilt, klestørkestativ, varmepumper, vifter og lignende kan bare settes opp etter skriftlig godkjenning av styret. Uteboder, lekehus, "dukkestuer", og lignende inntil 5 m<sup>2</sup> og platter inntil 15 m<sup>2</sup> avgjøres av borettslagets styre. Tilsvarende gjelder fastmonterte griller, platter og lignende bygnings-arrangementer for øvrig. Fordi det (pr. februar 2005) gjenstår kun 5 – 6 loft (av 55) som fortsatt ikke er innredet, har styret generalforsamlingens fullmakt til å behandle eventuelle søknader om innredning av de gjenstående loft. Andelseier må dekke kommunale behandlingsgebyrer.

### **Unntak**

Noen enkle endringer vil normalt ikke utløse godkjenningsplikt fra generalforsamlingen eller søknadsplikt til styret; Eksempel på slike tiltak er innvendig vedlikehold/oppussing, skifte av kjøkken-/baderomsinnredning, flytting av innvendige ikke-bærende vegger, innsetting av innvendig dør og lignende. Slikt arbeid må allikevel utføres forskriftsmessig i henhold til gjeldende bygningsforskrifter. Dette er spesielt viktig når det gjelder arbeid i våtrom (bad, kjøkken) der kravene til fukttetting er spesielt viktige. Likeledes vil oppsetting av enkle lekeapparater være tillatt uten søknad, forutsatt at dette skjer på "egen plen" og med naboers samtykke dersom disse blir påvirket. Trampoline må ha sikring og alle lekeinnredninger må plasseres og vedlikeholdes slik at de ikke kan volde fare.