

HUSORDENSREGLER FOR ROSTENGREANDA BORETTSLAG

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives i borettslaget. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

”Husordensregler for Rostengrenda borettslag” kan kun endres i, og av, en generalforsamling.

Innhold

1	Ro og orden i borettslaget.....	3
1.1	Ro.....	3
1.2	Banking, boring og bruk av støyende maskiner.....	3
2	Bilhold og parkering.....	3
2.1	Spesielle kjøretøy.....	3
2.2	El- biler.....	3
2.3	Vaskeplass ved garasje nord.....	3
2.4	Reparasjoner.....	3
2.5	Kjøring i borettslaget.....	3
2.6	Fremleie av garasje- eller parkeringsplass.....	3
3	Brannsikring.....	4
3.1	Brannslange og røykvarsling.....	4
3.2	Oppbevaring av brannfarlig væske.....	4
3.3	Grilling og fyringsanlegg.....	4
4	Elektrisitet, vann og fukt.....	4
4.1	Elektrisitet.....	4
4.2	Vann.....	4
4.3	Kondens og frost.....	4
5	Ytre fasader og areal.....	4
5.1	Vedlikehold.....	4
5.2	Bygningsmessige endringer.....	5
5.3	Parabolantenner.....	5
5.4	Varmepumper.....	5
5.5	Utvendig areal.....	5
5.6	Fellesanlegg og lekeplasser.....	5
5.7	Dyrehold.....	5
5.8	Avfall.....	5
5.9	Annet avfall (traktorhenger).....	6
5.10	Plikter og mislighold.....	6

1 Ro og orden i borettslaget

1.1 Ro

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 bør det være ro i borettslaget. På helligdager og søndager bør det være ro til kl. 12.00. Denne regelen omfatter også motorisert ferdsel. Det må vises spesielt hensyn når dører til verandaer og/eller terrasser er åpne. Hvis man, på grunn av selskapelighet, må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, bør nærmeste naboer underrettes om dette. Unngå unødig støy i leilighet eller i huset eller utenfor naboers vinduer og balkonger.

1.2 Banking, boring og bruk av støyende maskiner

Er tillatt:

Hverdager mellom kl. 08:00-21:00

Lørdager mellom kl. 10:00-18:00

Søndager bør slikt helst unngås men tillates mellom kl 12:00 og 17:00 hvis nødvendig. Helligdager ikke tillatt

2 Bilhold og parkering

For å sikre nok parkering til alle, gjelder følgende regel: Alle andelseiere har biloppstillingsplass/ garasjeplass og skal parkere på disse, også for korttidsparkering. Kjøretøyet skal være registrert. Gjesteparkering skal skje på merket gjesteparkering. Klage på ilagt parkeringsgebyr skal rettes til den utøvende kontrollør som er oppnevnt eller innleid av borettslagets styre.

2.1 Spesielle kjøretøy

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, campingbiler, hengere eller avskiltede kjøretøy på borettslagets område. Styret kan, ved skriftlig søknad, gi samtykke til slik parkering for en kortere periode. Søknad skal inneholde årsak og tidsangivelse av perioden det søkes for. Det utstedes eget parkeringsbevis for perioden.

2.2 El- biler

Det er tillatt for el- biler å benytte det elektriske anlegget i garasjene til lading av kjøretøyene. Beboer må før dette påbegynnes inngå avtale med borettslaget, om betaling for selve forbruket. Eiere av el-biler må selv dekke merforbruket av strøm lading av kjøretøyene forbruker ved å innbetale en årlig avgift satt av styret. Lading av el-biler ved boenhetene er ikke tillatt, jmf. pkt 2 og 2.5 om parkering og kjøring i borettslaget.

2.3 Vaskeplass ved garasje nord

Vaskeplass skal ryddes/spyles etter bruk. Vannslange skal låses inn i eget skap. Det er ikke tillatt å foreta reparasjoner og/ eller oljeskift på vaskeplassen. Nøkkel til slangen til vaskeplass kjøpes hos styreleder.

2.4 Reparasjoner

Det er ikke tillatt å foreta reparasjoner på kjøretøy som medfører fare og/ eller ulempe for andre.

2.5 Kjøring i borettslaget

Kjøring i borettslaget er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringertjeneste (jfr. egen skilting), og da med meget sakte fart av hensyn til alle beboere.

2.6 Fremleie av garasje- eller parkeringsplass

Fremleie av garasje- eller parkeringsplass kan bare skje til andelseiere eller beboere i Rostengrenda Borettslag.

3 Brannsikring

3.1 Brannslange og røykvarsling

Alle leiligheter har fått utdelt 1 stk brannslange og 1 stk røykvarsler. Disse tilhører den enkelte leilighet. Batteri til røykvarsler deles ut en gang pr år, vanligvis i desember. Beboer er selv ansvarlig for at disse er til stede i hver boenhet, og fungerer til enhver tid.

3.2 Oppbevaring av brannfarlig væske

Hver boenhet kan maksimalt oppbevare 5 liter brannfarlig væske i fareklasse A (bensin, rødsprit og liknende) og 25 liter i fareklasse B (parafin og lignende)

3.3 Grilling og fyringsanlegg

Grilling må utføres på en måte som ikke sjenerer naboene (lukt og røyk). Faren for brann i forbindelse med grilling bes det spesielt tas hensyn til. I 2. etasje tillates kun bruk av elektrisk grill. Ildsted kan monteres under forutsetningene gitt i Plan- og bygningsloven og Lov om brann og eksplosjonsvern. Alle som monterer ildsted selv må ha godkjent kontrollør for å godkjenne monteringen. Nye installerte ildsteder eller vesentlige endringer i fyringsanlegget skal meldes kommunen. Skader som påføres pipeløpet ved feil hulltaking medfører erstatningsansvar for beboer.

4 Elektrisitet, vann og fukt

4.1 Elektrisitet

Elektrisk utstyr skal være i en slik tilstand at det i bruk ikke utgjør fare for liv, helse eller materielle verdier. Forskriftene krever at enhver ny installasjon eller endring av installasjon skal kontrolleres og dokumenteres og det skal utstedes en samsvarserklæring til beboer. Samsvarserklæringen er således en forsikring til beboer om at installasjonen er prosjektert og utført i henhold til gjeldene forskrift og norm. Samtidig vil erklæringen være et grunnlag for en eventuell reklamasjon hvis det mot formodning avdekkes feil ved det utførte. Styret skal ha en kopi av samsvarserklæringene.

4.2 Vann

Andelseier er selv ansvarlig for skader forårsaket ved uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at andelseier får omkostninger med å stake opp. Det skal heller ikke kastes olje- og stekefett i toalettet da dette vil koagulere og tette avløpet slik at leiligheter i verste fall kan oppleve tilbakeslag.

4.3 Kondens og frost

Sørg for avtrekk på kjøkken, bad, vaskerom og toalett for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i boligen. Det er ikke tillatt å skru av ventilasjonsanlegget. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid slik at vann og avløp ikke blir frostskaadet. I den kalde perioden skal utekraner være stengt og hageslanger frakoblet. Andelseier må selv ta kostnader som følge av eventuelle frostskaader.

5 Ytre fasader og areal

5.1 Vedlikehold

Ytre vedlikehold er borettslagets ansvar. Dog begrenses dette til selve bygningen med trapp og eventuell balkong samt tilhørende boder og originale skillevegger. **Terrasser, gjerder, øvrige skillevegger/levegger og plattinger faller ikke under borettslagets vedlikeholdsplikt.**

Borettslaget fastsetter intervall for ytre vedlikehold.

5.2 Bygningsmessige endringer

Sett ikke opp terrasser, gjerder, skillevegger/ leegger og plattinger uten styrets samtykke. Det er ikke tillatt å endre på fasade eller sette opp noe som avviker med bygningenes utforming og utseende. Endring av fasadens farger tillates ikke.

5.3 Parabolantenner

Det er innlagt kabel-tv i alle husstander i Rostengrenda Borettslag med egen dekoder for digital-TV. Dekoderen er Canal Digital's eiendom og skal ikke fjernes fra boligen. Parabolantenner kan kun settes opp i samråd med styret, med den hensikt å minimere sjenanse for naboer.

5.4 Varmepumper

Rostengrenda borettslag har en rammebeskrivelse for montering av varmpumper, som inneholder krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå samt andre spesifikasjoner som er viktig. Det skal også signeres en avtale mellom beboer og borettslag for å avklare ansvarsforholdet. I denne avtalen er det listet opp hva beboer og borettslag forplikter seg til ved montering/demontering av varmpumpe.

Sjekklisten (rammebeskrivelsen) som er grunnlaget for avtale mellom beboer og styret foreligger som eget vedlegg.

5.5 Utvendig areal

Bruk av borettslagets fellesareal er regulert i borettslagsloven § 5-1 som sier at eierne har rett til å bruke fellesarealet til det fellesarealet er tenkt eller vanlig brukt til. I dette ligger det at man har en rett til å bruke arealet på lik linje med de andre. **Man har derved ikke anledning til å foreta endringer på arealet.** Ønsker man å foreta endringer på fellesareal må dette søkes borettslaget. Noen tiltak må også behandles av generalforsamlingen.

Andelseier disponerer dog et gitt areal, stedvis med naturlige begrensninger, på begge sider av sin boenhet. Andelseier plikter selv å vedlikeholde, herunder snørydding og strøing, det areal denne disponerer.

Andelseier har, i vintersesongen, måke- og strøplikt innenfor det området som disponeres og frem til det område som er borettslagets ansvar. Siste ledd defineres som hvor det er naturlig å komme til med traktor.

5.6 Fellesanlegg og lekeplasser

Ta godt vare på borettslagets grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige omkostninger. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre seg rene der!

5.7 Dyrehold

Det er i utgangspunktet tillatt med dyrehold i Rostengrenda Borettslag. Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele borettslaget og det er båndtvang hele året på borettslagets område for hunder.

Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i og omkring borettslagets områder. Er dyreholdet til sjenanse for øvrige beboere kan styret i hvert enkelt tilfelle kreve at dyret blir fjernet fra borettslaget. Alle dyr skal være merket (med halsbånd eller lignende) slik at eier kan kontaktes.

5.8 Avfall

Alle avfallsnedtakene i borettslaget er merket med husnummer og beboerne bør benytte seg av det nedtaket deres husnummer faller inn under. Dette for å sikre en jevn fordeling av avfallet i de nedgravde kontainerne. Plast- og papp-papiravfall er det 2 returpunkt hver for; ett ved rundkjøring ved enden av Rostengrenda, hvor det er ett nedtak for plast og ett nedtak for papp- og papir og ett punkt ved nordre innkjøring til borettslaget. Her også er det ett for plast og ett for papp- og papir.

Det er ikke tillatt å kaste annet avfall enn det nedtakene er tenkt til; restavfall, papp- og papir. Og det er heller ikke tillatt å legge fra seg avfall på utsiden, rundt nedtakene!

5.9 Annet avfall (traktorhenger)

Traktorhenger utplasseres etter egen plan. Møbler og andre større gjenstander skal demonteres så langt det er mulig. Ordningen kan ikke brukes til firmaavfall.

Det er ikke tillatt å kaste artikler det har gått strøm igjennom (kjøleskap, vaskemaskin, TV, radio og lignende). Det samme gjelder for maling, lakk, batterier og annet farlig avfall. Dette bringes til egne returpunkter i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Det er ikke tillatt å bruke fellesområder til oppbevaring av avfall i påvente av månedlig tømming. Større mengder avfall kan bringes til gjenbruksstasjoner på Heggstadmoen eller Leangen.

5.10 Plikter og mislighold

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter skriftlig advarsel til andelseier, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Rostengrenda Borettslag