

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET RATHKES GATE 14

Sist endret i ordinær generalforsamling 06.04.2021

§ 1 FORMÅL

Rathkes gate 14 er et borettslag hvor borettslaverne i fellesskap eier borettslagets eiendom. Husordensregler skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Overordnet vises det til borettslagets vedtekter og norsk lov generelt.

§ 2 GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Beboerne er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/ leieboere/ leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Sykler, barnevogner, ski, kjelker o.l., må ikke stenge eller være til hinder i inngangspartier, loftsrom eller oppganger. Inngangsdørene nede i hver oppgang skal alltid være låst. Det samme gjelder kjeller- og lofts dører.

§ 4 RO

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene.

Støyende arbeider som boring, banking etc. er kun tillatt mandag til fredag mellom 07.00 og 20.00. Lørdag og dager før helligdager mellom 10.00 og 18.00. For øvrig henvises det til Norsk Lov om helligdager og helligdagsfreden.

§ 5 BRUK AV BOLIGEN OG TILNYTTEDE AREALER

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, skjegg kre, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

§ 5.1 FELLESAREALER

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet utenfor borettslagets eiendom.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Leker og annet aktivitetsutstyr ryddes vekk etter endt bruk. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

§ 6 DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagslovens regler for dyrehold, hvor borettslaget legger vekt på at dyrehold ikke skal være til ulempe for øvrige beboere, med tanke på støy, ubehagelig lukt og/eller utløste allergireaksjoner.

Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

§ 7 VEDRØRERENDE OPPUSSING

Styret skal ha skriftlig orientering vedrørende større endringer i leiligheter, så som ved oppussing av bad, fjerning av vegger, ildsteder samt ved alle endringer som kan ha konsekvens for felles rør og avløp eller det felles elektriske anlegget. Dersom det oppstår skader på grunn av bruk av uautorisert arbeidskraft, vil beboer bli stilt ansvarlig for alle kostnader forbundet med dette.

Vedr. oppussing av wc/ bad eller kjøkken: Dersom arbeidene omfatter nye tilkoblinger til fellesanlegg i borettslaget, som vannrør og avløp, er det den enkelte beboers ansvar for at dette blir utført forskriftsmessig.

Vedr. ildsted/peis. Våre pipeløp er ikke rehabilitert og det er ikke alle pipeløp som er i bruk for ildsteder så dersom man ønsker et helt nytt ildsted, må styret kontaktes.

Dersom du absolutt må lagre avfall i noen få dager i midtgangen eller bakgården, så merk det med en tydelig lapp med navnet ditt og når det skal fjernes. Det er også veldig viktig at ting med spiker eller andre skarpe gjenstander sikres slik at verken små eller store kan komme til å trække på det. Bygningsmateriell som er på vei til å brukes og som plasseres i inngangspartiet skal også være midlertidig. Sett det et lite stykke innenfor hoveddør og inntil veggene slik at ikke det er mulig å tenne på utenfra porten eller i veien for de øvrige beboerne. Sett en tydelig lapp med navnet ditt på og hvor lenge det er estimert å stå der, maks 2 uker. Alle som pusser opp (og lagrer diverse i fellesarealer) har et daglig ansvar når det gjelder opprydning. Det er viktig at alt av søppel fjernes og at det feies i inngangen og evt. feies/vaskes i trapperom/loft/kjeller.

Oppslag om oppussingsarbeider: Skal du pusse opp over flere dager så er det hensynsfullt til dine naboer om det kan henges opp en lapp med navn og telefonnummer på oppslagstavlen i oppgangen mens arbeidene pågår. Beskriv hva dere gjør og estimer når det er planlagt ferdig. Vedrørende støy vises det til Lov om helligdager og helligdagsfreden.

§ 8 SØPPEL

Søppel og skrot må ikke plasseres på loft eller kjeller men bringes bort av ^[1]_[SEP] beboeren selv. Det vises til Sofienberg minigjenbruksstasjon for mindre mengder avfall, malingrester og elektriske artikler etc. For større mengder avfall, hageavfall og/eller møbler vises det til eksempelvis Haraldrud gjenbruksstasjon. Ved større mengder avfall plikter beboer til å arrangere fjerning av dette innen 2 uker hvis dette står plassert annet sted enn i beboerens egne boder. Bygningsavfall eller annen større mengde opprydding skal ikke puttes i søppelkassene våre, de forbeholdes til rest-, mat- og plastavfall.

§ 9. BRANNVERN

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Beboere plikter selv til å påse at røykvarsler og brannslukkingsapparater er i forskriftsmessig stand. Brannslukkingsapparat, som er innenfor levetiden, skal vendes (snues opp/ned) minimum én per gang i år, dette for å sjekke om pulveret har klumpet seg. Beboer må straks gi beskjed til styret dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr. Styret anskaffer nytt apparat til de som har behov for utskiftning.

Andelseier plikter å informere styret med navn og telefonnummer på personer som bor i husstanden eller som skal oppholder seg der over lengre tid.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

§ 10 FREMLEIE AV LEILIGHET

Eventuell fremleie må godkjennes av styret. Borettslaget viser til Borettslag loven og borettslagets vedtekter. Borettslaverne har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte få ved hans/ hennes fremleie. Fremleieren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

§ 11 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Styrets email adresse er: rathkesgate14@gmail.com. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig i vår gruppe på facebook eller etter egen avtale. Meld deg inn i gruppen " Rathkesgate 14 Borettslag".

§ 12 TAP AV SYSTEMNØKKELE

Tap av systemnøkkel må informeres styreleder så raskt som mulig da ny systemnøkkel må bestilles av styreleder. Eiere er erstatningsansvarlig for tapt nøkkel og må dekke kostnaden selv.

§ 13 BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret oppfordrer alle til å ta ansvar for et ryddig, trygt og hyggelig borettslag her i Rathkes gate 14.