

HUSORDENSREGLER

Sist vedtatt 27.04.2022

Husorden innebærer ikke bare plikter, men den skal først og fremst sikre beboerne orden, ro og hygge i og rundt hjemmene. Hver enkelt beboer kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten ikke brukes slik at man sjenerer andre.

Vis hensyn

Etter kl. 23.00 skal radio og stereoanlegg dempes slik at man etter dette klokkeslett unngår å forstyrre. Det er en selvfølge at det også på annen måte tas hensyn til andre. Musikkkanleggets basshøytalere virker forstyrrende på naboer. Gangen er et lydanlegg for seg selv, lyder der forsterkes og oppfattes derfor spesielt støyende.

Støyende maskiner, utstyr eller annet skal ikke benyttes mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom kl. 20.00 og 08.30 i helg/helligdager.

Ansvar for fellesarealer

Uvedkommende skal ikke ha adgang til fellesarealer inne i BRL. Utgangsdører fra ganger i fellesarealer, garasjeport og garasjedører skal alltid være lukket og låst hele døgnet.

Vi bør sørge for at uteanleggene alltid er ryddige og pene ved at det blir feiet for eksempel en gang pr. uke, og at det ryddes for leker og sportsutstyr. Gressplener skal ikke benyttes til parkering av biler og sykler. Det er alles ansvar å plukke opp søppel fra fellesarealene.

Det er likeledes alle beboeres ansvar å påse at det er orden i fellesarealer inne. Barnevogn, sykkel og lignende eiendeler skal ikke oppbevares i oppgangene.

Feil/mangler etc. som bør utbedres, skal rapporteres til styret. Småting, som for eksempel bytte av lyspærer, kan gjøres av den enkelte. Eventuelle innkjøp av varer eller tjenester på vegne av borettslaget, må alltid avtales med styret på forhånd.

Vasking m.m

Oppgangene vaskes en gang i uken av rengjøringsfirma. Det vaskes hovedrent (tak og vegger) i oppgangene og gulver renses og bones etter behov. Kostnadene belastes beboere i oppgang/hus via felleskostnadene.

Risting av tepper, sengeklær og lignende fra balkong og vinduer, samt lufting gjennom felles ganger tillates ikke. Klesvask på balkongen skal ikke henge høyere enn rekkverket.

Sommer-/vintervedlikehold og bygningsmessig ettersyn/vedlikehold

Det engasjeres firma for sommer-/vintervedlikehold av utearealer og bygningsmessig ettersyn av bygninger.

Dugnad

Alle beboere betaler et fast beløp via felleskostnadene for sommer-/vintervedlikehold ute og dugnadsarbeid. Beboere som deltar i dugnadsarbeid, får refundert fastsatt beløp for deltakelse via husleien i januar.

Renovasjon

Det er kildesortering i laget, alle har ansvar for at rett avfall kastes i rett søppeldunk. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut og lignende kan medføre tilstopping, noe som kan forårsake unødvendig store utgifter for borettslaget. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte beboer. Matrester skal ikke skylles i oppvaskkum.

Søppelcontainerne er beregnet på det daglige behov. Papiravfall som esker og lignende brettes flate før de kastes. Avfall utover det daglige, som for eksempel ved flytting, oppussing m.m. må den enkelte kvitte seg med på annen måte. (Rygg gjenvinningsstasjon, Taranrødveien 93, 3170 Sem)

Aluminium, elektroavfall, maling, kjemikalier, bygningsavfall, bildekk med mer, kastes på dertil egnede steder.

Avløpssystem

Rehabilitering av avløpssystemet i samtlige boenheter og felles avløpssystem i borettslaget er gjennomført (2011).

Dette medfører at beboere må være oppmerksom på følgende:

Ved bestilling av rørlegger for arbeid inne i leilighetene eller på fellesanlegg er det viktig at rørlegger får beskjed om at avløpsrørene er fornyet med strømppe for å sikre at nye inngrep på eksisterende avløpsrør utføres på en fagmessig måte slik at rørene ikke skades.

Generell informasjon om bruk og vedlikehold.

Avløpssystemet må være rene for at vann og kloakk skal flyte fritt. Man bør i størst mulig utstrekning unngå å benytte avløpsåpner i pulverform – det finnes flytende varianter. Ikke benytt skarpe gjenstander for å tvinge opp eller løsne skitt eller forurensning.

Fugemasse/lim/sparkel/maling/løsemidler etc. skal aldri skyldes ned i toalett, vannlås eller sluk.

TOALETT: Unngå bruk av papir fra tørkerull eller resirkulert toalettpapir. Disse har redusert oppløsningsevne og kan føre til blokkering av rørene. Ikke deponer fett i toalett, dette klumper seg og stivner i rørene. Bleier, bind og andre fremmedlegemer kastes i søpla, aldri i toalett. Unngå bruk av såkalt luktblokkere i cisternen. Disse kan løsne og plastholdere setter seg fast i WC eller rørsystemet og fører til tilstopping.

GULVSLUK: Ikke deponer fett i gulvsluk, la alltid slukrist ligge på for å unngå at fremmedlegemer kommer i sluket. Fjern og kast regelmessig såperester og rester av hår fra sluket for å sikre gjennomstrømming.

KJØKKEN: Hold vannlåser (sluk) rene, benytt rister og/eller propper i oppvaskkum for å "sortere" ut og kaste matrester og fremmedlegemer.

Brannfarlige væsker og gass under trykk

Oppbevaring av brannfarlig vare, væsker og gass under trykk skal skje i henhold til lover og forskrifter. Gass under trykk skal ikke oppbevares slik at det oppstår fare for brann eller eksplosjon. Oppbevaring av gass under trykk er ikke tillatt i garasjen, i leilighet eller i boder. Tomme flasker/bokser anses som gass under trykk. Oppbevaring av gass kan tillates på balkong, max 11 kg.

Vannforbruk

Borettslaget har installert vannmåler som registrerer forbruk av vann og vi betaler for forbruket. Det oppfordres til beboere å ikke bruke unødige med vann.

Vannsikring

Borettslaget har installert vannsikringssystemet Waterstop 100 i alle leiligheter i borettslaget. Eier/beboer av leiligheten har ansvar for at systemet virker og å følge bruksanvisning for Waterstop 100 systemet.

Rehabilitering – oppussing av bad

Styret i borettslaget skal varsles ved oppussing og rehabilitering av bad.

Husdyrhold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten tillatelse fra styret. Det skal også innhentes samtykke fra de andre beboerne i oppgangen. Det er en selvfølge at hunden/katten ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

Systemlås

Borettslaget har installert systemlåser i inngangsdører, dører til leiligheter og dør til garasje. Det er andelseiers ansvar å ta vare på disse. Ved tap av nøkkel må andelseier bestille ny hos OBOS og betale kostnaden. Det er ikke tillatt å skifte sylinder i dør til leilighet og heller ikke installere ekstra lås eller sikkerhetslås i dør til leilighet.

Fasadeendring

Ved ønske om fasadeendringer, levegg eller andre utvendige endringer skal det søkes styret om dette.

- Ved innglassing av balkong er det vedtatt likhet, type Glasa. (Styresak 53-54/08)
- Ved montering av solavskjerming og skjerming for innsyn er det vedtatt likhet, markiseduk og rullgardin innvendig, farge grå, tilnærmet lik RAL 7004.
- Utvendig solavskjerming av vinduer og innglassing, Zip-Screen, farge grå, RAL9006.
- Annen solavskjerming er ikke tillatt.

Balkong

- Grilling med kull på balkong er ikke tillatt.
- Balkongen skal holdes ryddig, ren og ikke være et oppbevarings-/lagringssted.
- Det skal ikke plasseres eller lagres gjenstander på balkongen som er høyere enn balkongens rekkverk og synlig fra utsiden/veien.
- Det skal ikke henges blomsterkasser på balkongens rekkverk.
- Ved pynting av balkong med lys benyttes statisk hvitt lys.
- Alle beboere som får snø på balkongen plikter å måke ved snøfall.
- Det er beboers ansvar å holde vannrenne på balkongen (under trallverket) og nedløp renses til en hver tid, slik at vann dreneres bort uten å skade eiendom.
- Balkongens vegger av treverk og mur skal behandles med maling/beis i fargen "Frostrøyk" og balkongens tak i Treverk, beises i hvitfarge. Dette er beboeres ansvar.
- Vask av balkong/terrasse skal gjøres med klut, kost, rengjøringsmiddel og vann. Bruk av høytrykksspyler, vannslange og skylling med vannbøtte er ikke tillatt.

Parkering

Borettslaget har anledning til å engasjere firma til å føre kontroll med parkering på borettslagets eiendom. Kostnadene belastes leietakere av parkeringsplasser.

Parkering innen eiendommen tillates kun på oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å parkere biler i innkjørslene til inngangspartiene til husene eller foran garasjen. Det er ikke tillatt å parkere bil, campingtilhengere, avskiltede biler eller legge opp båter på borettslagets parkeringsplasser/eiendom.

Biloppstillingsplass i garasjeanlegget

Garasjedørene skal både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst hele døgnet.

Biloppstillingsplass i garasjeanlegget følger ikke leiligheten, all utleie skjer gjennom lagets styre og fremleie er ikke tillatt. Biloppstillingsplassen skal ikke disponeres av andre enn leietaker. (se vedtekter).

Biloppstillingsplassen skal kun benyttes til parkering av bil.

Det påhviler leietaker av biloppstillingsplass i garasjeanlegget å besørge innvendig rengjøring og rydding ut til midten av inn-/utkjøringen, samt skifte av lysrør over sin biloppstillingsplass. Leietaker plikter å behandle garasjeanlegget, biloppstillingsplassen og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter. Leietaker må erstatte all skade i garasjeanlegget som skyldes han/henne selv, hans/hennes husstand og personer som av han/henne er gitt tilgang til garasjeanlegget.

Biloppstillingsplass - uteplass

Biloppstillingsplass ute følger ikke leiligheten, all utleie skjer gjennom lagets styre og fremleie er ikke tillatt. Biloppstillingsplassen skal ikke disponeres av andre enn leietaker. Biloppstillingsplassen skal kun benyttes til parkering av bil. (se vedtekter)

Leietaker er ansvarlig for at biloppstillingsplassen holdes ren og ryddig, og på vinterstid ved snøfall skal biloppstillingsplassen måkes.

Feil eller mangler

Beboerne skal melde skriftlig til styret om ting som bør gjøres med eiendommene. Eventuelle klager fra beboerne må meldes skriftlig.

Vedlikehold

Det vises til lov om borettslag kap.5 nr. III og nr. IV – Andelseiers bruk, vedlikeholdsplikt

Fremleie

Det vises til lov om borettslag kap.5 nr. II - Overlating av bruken til andre.
Godkjenning fra styret skal foreligge før innflytting.

Brudd på husordensreglene

Skriftlige klager om brudd på husordensreglene vil bli behandlet i styret, muntlige klager vil ikke bli behandlet.

Styret må selv vurdere klagens troverdighet og sakens alvor. Styrets reaksjoner kan være som følger:

- tilsnakk
- skriftlig melding til vedkommende om at klage er mottatt og man ber om en forklaring
- skriftlig melding til vedkommende med advarsel om at gjentakelser vil tvinge styret til å vurdere oppsigelse (tvangssalg)
- Ved saker av alvorlig karakter vil forretningsfører kontaktes for å vurdere de formelle formuleringer. Av hensyn til evt. senere rettssak er det viktig at styret holder nær kontakt med forretningsfører om sakens behandling

Revidert og godkjent på generalforsamlingen 27.04.2022