

HUSORDENSREGLER FOR KILDEN 1, BORETTSLAG.

1. Formål:

- 1.1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre og overholder reglene. Ordensreglene gjelder for alle beboere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter borettslagets leiligheter, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
- 1.3. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelse.

2. Ro og orden

- 2.1. Radio, TV og musikkanlegg må alltid benyttes hensynsfullt, slik at andre beboere ikke sjeneres på noe tidspunkt av døgnet.
- 2.2. Fra kl.23.00 til kl.07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Støy og musikk må reduseres til et akseptabelt nivå, slik at det ikke sjenerer naboleilighetene.
- 2.3. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene og med dører åpne, vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Derfor skal det i tidsrommet kl.23.00-07.00 ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 2.4. Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet som kan medføre en viss støy, skal alle beboerne varsles på forhånd.
- 2.5. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tidsrommet kl.08.00-21.00 på hverdager, lørdager kl.09.00-16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn-og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider, skal beboerne varsles.
- 2.6. I fellesarealer skal støyende lek og aktiviteter som er til sjenanse, ulempe eller skade for andre andelseiere ikke forekomme. JFR.§ 5.11 i LOV OM BORETTSLAG. *
- 2.7. Det er ikke tillatt med ball-lek eller noen form for sykling i uteområdene i 5 og 6 etg. Dette gjelder bruk av vanlige sykler og sparkesykler. Forbudet gjelder også skateboard, rulleskøyter, rulleski o.l. Borettslagets atriumsområde er ikke noe egnet sted for slik aktivitetsutfoldelse på grunn av at det medfører en støypilg som for noen ikke er akseptabel, og også forbundet med en risiko for skader.

3. Fellesareal.

- 3.1. Det er ikke tillatt å sette opp/montere kameraer for å drive noen form for video/kameraovervåking på Borettslagets eiendom. Ingen utvendige arealer i 5 og 6 etg. unntas fra dette forbudet.
- 3.2. Både utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt. JFR.§ 5.11 i LOV OM BORETTSLAG. *
- 3.3. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller andre ting på eiendommens fellesareal, slik at alle medvirker til at eiendommens fellesareal holdes velstelt og ryddig.
- 3.4. På svalgangene, ganger, trapper og lignende, skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander som er til hinder for passering. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall utenfor dørene.

Det som regnes som privat område i 5 etasje, er gulvet av tre . Det øvrige arealet (som har betongheller) er borettslagets eiendom. Alt gulv av tre som vender inn mot atriet i 6 etasje er borettslagets eiendom. Takterrassene er privat område.
- 3.5. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke. Styret disponerer oppslagstavle i 1etg, og e-mail for informasjon til beboerne.
- 3.6. Barnevogner, ski, sykler og lignende må ikke plasseres eller oppbevares i oppgang, kjellergang eller fellesområdene i 5 og 6 etg. Sykler skal oppbevares i sykkelparkering eller egen bod. De øvrige tingene i egen bod.
- 3.7. Inngangsdør til oppgang, kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lys i kjeller er forbudt.
- 3.8. Beboere som flytter, foretar reparasjoner, opp-pussing og vasking av oppgang eller heis, hvis flyttingen fører til at oppgangen eller heisen blir skadet eller ekstra skitten. Dette må skje så raskt som mulig. Om nødvendig må hele oppgangen vaskes. Hvis så ikke skjer, vil borettslaget leie inn rengjøringspersonale, og regningen vil bli sendt vedkommende.

4. Balkong.

- 4.1. Beboerne oppfordres til å ta særlig hensyn til naboene ved bruk av balkong.
- 4.2. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned. Eventuelle blomsterkasser må være av godkjent type.
- 4.3. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes på balkonger eller fra vinduer, og heller ikke fra 6 etasje og ned mot fellesarealet.
- 4.4. Lufting av tøy o.l. er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

- 4.5. Fyrstikker, sigarettstumper o.l. må ikke kastes ut fra balkongen, eller i fellesarealet.
- 4.6. Det er tillatt å grille på balkongen med elektrisk eller gass-grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grill-kull er ikke tillatt.
- 4.7. Beboerne må påse at det ved vanning av blomster eller rengjøring av balkongen, ikke drypper vann på balkongen eller vinduene i etasjen under. Beboerne er selv ansvarlig for fjerning av is og snø.
- 4.8. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerd. Avskjerming for øvrig mot sol eller vind, kan kun skje etter styrets samtykke.
- 4.9. Solskjerming. Av hensyn til ønsket om en enhetlig og ryddig fasade, skal all form for utvendig solskjerming godkjennes av Borettslaget. Borettslaget utarbeider retningslinjer for valg av farge, kvalitet og leverandør. Innvendig solskjerming er opp til den enkelte.
- 4.10. Det er ikke tillatt å montere/sette opp parabolantenne inn mot fellesareal. På egen terrasse kan parabol monteres på bakken, så sant den ikke er synlig i fasaden.
- 4.11. Maling av tak og vegger innenfor andelseierens balkong, er ikke tillatt.

5. Behandling av leilighet.

- 5.1. Ved brudd på vannledning, [må Styret/Rørleggerfirma Olaf B.Terjesen tlf.980 99 000](#) kontaktes umiddelbart dersom beboeren selv ikke kan reparere skaden. Er det nødvendig med oppstaking av vasker, toaletter eller sluk, må rørlegger kontaktes. Sluket på badet må renses av og til. Alt dette for eiers regning.
- 5.2. Det er forbudt å kaste bind, bleier og tamponger i toalettet fordi det tetter avløpet. Kun toalettpapir skal kastes i toalettet. Dersom et toalett suser og ikke kan repareres med en gang, må kranen stenges mellom hver gang toalettet er i bruk.
- 5.3. Oppdages veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten, må Rentokil kontaktes straks. Beboerne må selv dekke utgiftene til utrydding av utøy som blir påvist.
- 5.4. Innvendig vedlikehold er den enkelte andelseiers ansvar.
- 5.5. Ved opp-pussing av bad må godkjente membraner benyttes. Andelseier som er skyld i skaden vil være ansvarlig for utbedring.
- 5.6. Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte/luftemat- og direkte ut gjennom ventil i yttervegg.

- 5.7. Beboerne er ansvarlig for å holde alle rom såpass oppvarmet at ledninger ikke fryser.
- 5.8. Borettslaget tillater montering av varmpumper, såfremt det skjer etter godkjenning fra styret og at monteringen følger borettslagets retningslinjer, som aksepteres av andelseier.

Søknad om installering skal sendes skiftelig til Borettslages styre.

Plassering av varmpumpen skal gjøres i samråd med styret og evt nabo. Styret beslutter om evt nabo skal inn ibildet.

Alle kostnader vedrørende installasjon og vedlikehold bæres av andelseier.

Alle Kostnader ved demontering og remontering av varmpumpe ved nødvendig vedlikehold bæres av andelseier.

Andelseier er ansvarlig for at kondens /avrenning i i vinterhalvåret skjer til sluk, og at dette holdes frostfritt hele vinteren. Inne delen skal monteres slik at kondens ledes direkte ut, uten fløtør og pumpe.

Borettslaget kan pålegge vedlikehold, eller i ytterste konsekvens kreve fjerning hvis pålegg ikke etterkommes. Evt fjerning vil skje for andelseiers regning.

Varmpumpe skal installeres av sertifisert installatør.

6. Sjøppel.

- 6.1. Sjøppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Husholdningsavfallet skal sorteres og kastes i de tilhørende containere/plastsekker. Pappesker skal flatpakkes. Alt som ikke er husholdningsavfall f.eks. sjøppel etter rydding/flytting og opp-pussing eller større gjenstander og spesialavfall, skal hver beboer selv bringe til dertil egnet mottak.
- 6.2. Avfall skal ikke settes utenfor containerne. Hensatt sjøppel fører til lukt og kan medføre skadedyrs plage.
- 6.3. I henhold til kommunale forskrifter, er det forbudt å kaste bilbatterier, bildekk og malingsrester i vanlig sjøppelkasse. Containere for slikt avfall finnes på bensinstasjoner. Elektriske artikler skal leveres til egnet mottak eller elektriske forretninger.
- 6.4. Hvis dette ikke følges, kan beboerne risikere høyere felleskostnader/husleie som følge av økte renovasjonskostnader.

7. Dyrehold.

- 7.1. Dyrehold er ikke tillatt.

- 7.2. Unntak er førerhund og medisinske dokumenterte behov. Styret kan da etter søknad, gi tillatelse. **I tillegg er det tillatt med innekatter forutsatt at de alltid holdes inne, og ikke på noen måte er til sjenanse for andre.**

8. Bod.

- 8.1. Hver leilighet har egen bod. Eier må selv besørge renhold og holde boden låst. Det er ikke tillatt å skifte lås på boden.
- 8.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene.
- 8.3. **DET ER FORBUDT Å OPPBEVARE GASSFLASKER I BOD/GARASJEPLASSER.**
- 8.4. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget.
- 8.5. Det er ikke tillatt å lagre noe på byggets infrastruktur. (Rør, kabelgater, ventilasjonskanaler e.l.)

9. Garasje, parkering og lading av el.bil

- 9.1. Privatbiler skal parkeres på de tildelte plassene i garasjen eller utendørs. Styret tildeler parkeringsplassene innledningsvis, og deretter følger de leilighetene, også ved salg.

Andelseier/beboer plikter å behandle bilplassen/garasjen med tilbørlig aktsomhet.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom og området utendørs som disponeres av Borettslaget.. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Borettslaget har intet ansvar for skade som påføres kjøretøy, person eller ting ved bruk av parkering/garasjeplasser.

INNENDØRSPARKERING:

- 9.2. Alle leilighetene disponere egen parkeringsplass i kjelleren. Det er ikke tillatt å leie ut til andre enn andelseiere, eller Næringseiendom og deres leietakere. Prisen for parkeringsplassene til Næringseiendom eller deres leietakere er kr.1.000,- pr. plass, med 100% KPI regulering fra 1.1.2017.

Andelseiere administrerer utleie til andre andelseiere selv, og prisen kan ikke overstige Borettslagets pris til andelseierne. Utleie gjennom Næringseiendom administreres av Borettslagets forretningsfører, og inntektene tilfaller Borettslaget. Andelseier er i så fall fritatt for å betale husleie for garasjeplassen. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplassen så lenge andelseier/leietaker disponerer bil. Leie inngår i husleien og vil være spesifisert. Styret fastsetter leien.

9.3. Det er kun tillatt å parkere på anvist plass. Parkering i midtgangen skal ikke forekomme. Garasjeporten og inngangsdører til kjeller, skal alltid være låst.

9.4. I garasjen er følgende forbudt:

-- Lek.

-- Utføre reparasjoner. (Skiftning av lyspærer, dekk og tilsvarende bagatellmessige arbeider, regnes ikke som reparasjon.)

-- Verkstedvirksomhet og enhver form for kommersiell virksomhet.

-- Vaske bil.

-- Ruse motor unødig.

-- Bruke åpen ild.

-- Oppbevare og lagre brannfarlig og røykutviklende materiell og ting som er til sjenanse for andre o.l.

_ Dekk og skiboks kan oppbevares på vegg bak biloppstillingsplass dersom det er plass. (Ikke liggende på gulv.)

-- Oljesøl eller andre kjemikalier, fjernes omgående.

UTENDØRSPARKERING:

9.5. Det er totalt 30 parkeringsplasser ute som disponeres av Borettslaget. Alle har fått tildelt «sin» oppmerkede plass ute. I vinterhalvåret kan antall plasser bli noe redusert, slik at det kan bli vanskelig å opprettholde «sin» plass ute. Da må alle vise fleksibilitet og akseptere at det blir parkert der det er ledig.

9.6. Når det ikke er begrensninger p.g.a. snø, skal leietaker eller besøkende parkere på «sin» tildelte parkeringsplass.

9.7. Hensettelse/lagring av kjøretøy, campingvogner/ hengere/ båter o.l skal ikke forekomme på parkeringsplassene eller Borettslagets fellesområde for øvrig. Disse vil bli fjernet for eiers regning.

LADING AV EL. BIL:

- 9.8. Borettslaget har etablert infrastruktur i garasjekjeller som skal sikre jevn fordeling av strøm, felles styring av ladebokser, og en sentralisert betalingsløsning for lading av el. Biler

Andelseiere som ønsker å kunne lade elbil må tilknytte seg dette anlegget. Den enkelte må selv bekoste tilkobling til anlegget. Type ladeboks og installatør skal være godkjent av borettslaget.

Tillatelse til montering av elbillader skal innhentes av borettslagets styre før montering kan starte. Ved flytting skal ladeboksen bli stående og tilfaller borettslaget.

Det er ikke tillatt å lade elbil via vanlig stikkontakter i garsjekjeller.

Andelseier/beboer må akseptere at den til en hver tid valgte betalingsløsning blir benyttet.

10. Utleie/bruksoverlating.

- 10.1. Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Utleier søker skriftlig om dette før utleie, og navn(ene) på leietakere med personlige opplysninger som telefonnummer og e-mailadresse skal meddeles Styret og forretningsfører så snart avtale foreligger. Unntak: Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i året, med eller uten betaling. Jfr. Borettslagsloven §5-4 første ledd annet punktum
- 10.2. De som leier ut sine leiligheter, plikter å utlevere et eksemplar av Husordensreglene, samt gjøre sine leietakere spesielt oppmerksom på deres forpliktelse til å følge reglene. Det er eiers ansvar at leietaker følger Husordensreglene. Dersom leietakere ikke følger reglene, og etter 2 skriftlige varsler m/kopi til eier, kan godkjenning for utleie trekkes tilbake av styret.
- 10.3 Det er en forhøyet egenandel på kr 50000.- ved manglende sikringstiltak i boliger som blir leid ut dersom:
1. Det oppstår brann eller tilløp til brann på/i komfyr, og det ikke er montert FG godkjent komfyrvakt
 2. Vanntilkoblet utstyr fører til vannskade og det ikke er installert FG godkjent lekkasjestopper.
- Skal forsikringen benyttes ved ovennevnte skader skal den forhøyde egenandelen i sin helhet betales av andelseier.
- 10.4 Hovedregelen for bruksoverlating er 3 år. Jfr. vedtekter.

11. Annet.

- 11.1. Meldeplikt: Beboerne plikter å underrette Styret om lekkasjer, skader og mangler o.l. slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så raskt som mulig.
- 11.2. Sanksjoner: Enhver andelseier er ansvarlig for skader som påføres Borettslaget eller beboeres eiendeler av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 11.3. Dersom Husordensreglene brytes, kan styret kreve dekket de kostnadene som gjerningen medfører. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som andelseier ikke har fjernet fra fellesområdet etter skriftlig varsel, vil bli belastet den andelseier det gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelse av øvrige husordensregler, vil bli belastet den andelseier som forårsaker dette.
- 11.4. Brudd på Husordensreglene er å betrakte som mislighold.
- 11.5. Ved gjentatt mislighold av Husordensreglene og etter 2 skriftlige varsler, kan styret forlange salg av leilighet.
- 11.6. Henvendelse til styret skal skje skriftlig i brev eller e-post til kildenbrl@gmail.com

- **§ 5.11 i LOV OM BORETTSLAG:**

- PUNKT 1:

- ANDELSEIGAREN SKAL FARE FINT MED BUSTADEN OG FELLESAREALA .
BRUKEN AV BUSTADEN OG FELLESAREALA MÅ IKKJE PÅ URIMELEG ELLER
UNØDVENDIG VIS VERE TIL SKADE ELLER ULEMPE FOR ANDRE
ANDELSEIGARAR.