

# BO- og HUSORDENSREGLER

## Borettslaget Ålesundgata 3

Sist endret på ordinær generalforsamling 04.05.11, 04.05.2021 og 27.03.2023.

### INNLEDNING

Borettslaget Ålesundgt. 3 er andelseiernes eiendom. Det er de som eier leilighetene som er ansvarlig for at eiendommen er i forsvarlig stand. Alle andelseiere / beboere må bidra til at bofellesskapet fungerer. Alle utgifter til indre og ytre vedlikehold og alminnelig drift av borettslaget dekkes av den enkelte andelseier/beboer over husleien. Leilighetene, bygningen og utearealet må derfor ikke brukes av den enkelte andelseier/beboer på en måte som skjer på bekostning av andre andelseiere/beboere.

Opprettholdelse av ro, orden og trygghet hever borettslagets anseelse og øker både borettslagets boverdi og markedsverdi. For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom beboerne, samt for å holde en akseptabel standard med et akseptabelt utgiftsnivå er det i bo- og husorden gitt enkelte regler som det er i beboernes interesse å overholde.

Bo- og husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder som en del av leiekontrakten. Meldinger fra styret, ved rundskriv eller oppslag, gjelder som tillegg til husorden. Meldinger (klager) til styret skal være skriftlige. Alvorlige brudd på bo- og husordensreglene er å anse som mislighold av leiekontrakten, og vil kunne få konsekvens for den enkelte andelseier/beboer og for leieforholdet.

### ALMINNELIGE BO- OG HUSORDENSREGLER

#### Ro

- Det skal være ro i leilighetene, på balkongene og i trappeoppgangene fra kl. 23.00 til 07.00 i ukedagene. Fredag og lørdag skal det være ro fra kl. 00.00 og lørdag og søndag til kl. 08.30. Tapping av vann i badekar tillates frem til kl.23.00 og fra kl. 06.00.
- Støyende arbeider slik som: snekkerarbeid, banking, boring eller sliping av gulv er ikke tillatt før kl 08.00 eller etter kl. 18.00 på hverdager og ikke før kl 10.00 eller etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager, høytidsdager og helligdager er det ikke tillatt med noen form for oppussings- eller vedlikeholdsarbeid som kan forstyrre naboene. Større oppussingsarbeid skal varsles naboene i rimelig tid, både i egen oppgang og i nabooppgangene.
- Renovasjon/større oppussingsarbeid av leilighet som pågår hver dag i en uke/flere uker, skal ikke ha støyende arbeid i helgen, verken lørdag eller søndag.
- Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra beboere i leilighetene over, under og på begge sider. (i samme oppgang og i tilstøtende oppgang)
- Vis hensyn til naboene ved ikke å smelle med utgangsdører, kjeller- og loftsdører.
- TV og stereoanlegg må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene.
- Selskapeligheter som kan medføre ulempe eller ubehag for naboene bør varsles minst et døgn på forhånd.
- Alle beboerne har ansvar for å ikke å slippe uvedkommende inn i blokken.

#### Orden

- Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

- Vinduer må ikke nyttes til tørking og lufting av tøy eller sengeklær. Banking/risting av tepper/filleryer må ikke foregå fra balkongen, og klesvask skal ikke henge over balkongrekkverkets høyde.
- Flaggstenger, antenner, markiser, utvendige persienner m. m. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
- For å unngå fuglelus og ekskrementer er det ikke lov å mate fugler på og fra balkongen.
- Alle lofts-, kjeller- og inngangsdører skal alltid være låst.
- Røyking i oppgangene er forbudt.

#### Brannsikring og brannordensregler

- Alle andelseiere har fått utdelt et brannslukkingsapparat samt en røykvarsler. Brannslukkingsapparatene blir kontrollert en gang pr. år. Det er den enkelte andelseiers /beboers ansvar å tilrettelegge for kontroll, og ellers påse at apparat og røykvarsler til enhver tid fungerer. Det påligger andelseier/beboer å skifte batteri på røykvarsler.
- Adkomst til rømningsvei skal kunne skje uten hindring. Alle trappeoppganger og kjellerganger må være fri for hindringer og tilfredsstillende visse krav bl.a. med hensyn til bredde. Bredde for hver enkel rømningsvei skal ikke være mindre enn 90 cm.
- Det er ikke tillatt å lagre eller sette varer, søppel eller andre uvedkommende ting i rømningsveien som er til hinder for sikker rømming ved brann.
- Unntak er: En barnevogn eller en rullator kan plasseres bak inngangsdørene i oppgangene. Ved flere barnevogner i samme oppgang må ikke inngangspartiet sperres av to barnevogner, men en settes bak døren, og den (de) andre plasseres under kjellertrappen i henhold til brannforskriftene.
- Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri fra borettslagets vinduer, balkonger, tak eller fra borettslagets fellesområder.
- Det er kun lov å bruke gass/elektrisk grill på balkongene. Grilling må ikke være til sjenanse for naboen.

#### BRUK AV PEIS / ILDSTED

- Det er kun tillatt å fyre i peis/kamin i fyringssesongen som er fra ca. oktober – ca. april.
- Ventilasjonsanlegget må justeres i fyringssesongen, og styret informerer om oppstart og avslutning av fyringssesongen gjennom rundskriv til beboerne.
- Ved fyring må det sørges for rikelig med tilluft ved å åpne ventiler / lufteluker for å hindre innsig av røyk i leilighetene på grunn av undertrykk.

#### ORDEN I FELLESOMRÅDENE

- Oppgangen er fellesareal, og det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler på trappeavsatser / utenfor døra til leilighetene. Se oppslåtte oppgangsregler.
- Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke settes i oppgangene. Avfall, kasser, aviser/reklamebrosjyrer og møbler må heller ikke plasseres i oppgangene eller under kjellertrapp eller i kjeller/loft.

- Sykler skal oppbevares i fellesarealene mellom oppgang B og C, eller settes i sykkelstativene ute eller i egen bod. Sykler som ikke er i bruk, skal ikke lagres i fellesarealene. Det er ikke tillatt å oppbevare moped eller annet motorkjøretøy i kjelleren.

Lading av batterier, herunder sykler og verktøy, skal kun foregå under oppsyn av en våken voksen person, og i egen leilighet.

- Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene, beplantning og grønntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.
- Med unntak av av- og pålessing, syke-/møbeltransport, utrykningskjøretøy og kjøretøy med dispensasjon, er all kjøring på gangveiene forbudt. Likeledes er parkering på gangveiene forbudt.

## DYREHOLD

Hund eller katt må ikke holdes uten samtykke fra styret. Det er utarbeidet et eget søknadsskjema for dyrehold som skal fylles ut og sendes styret. Se vedlegg. Det er kun tillatt å ha ett (1) dyr pr. husstand. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover tre -3- måneder.

Det skal søkes styret om lov til dyrehold før dyr anskaffes. Søknad om lov til dyrehold som foreligger etter at beboer har anskaffet dyr, vil automatisk bli avslått. Beboere som flytter inn med husdyr, skal søke styret om tillatelse til dyrehold.

Styret og naboer over, under og ved siden av må godkjenne søknad om dyrehold. Erklæring om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leilighet, og brudd på denne betraktes som misligholdelse av leiekontrakten.

Forårsaker et dyr skade eller ulempe, kommer de alminnelige erstatnings- og strafferettslige regler til anvendelse. Ved brudd på kontrakten om dyrehold (klager fra andre beboere), se pkt. 8 i skjema om dyrehold.

## SØPPEL

- Borettslaget har eget søppelhus med kildesortering, for søppel og papir.
- Alt søppel skal pakkes godt inn før det kastes. Sett ikke søppel eller gjenstander utenfor beholderne. Luken i søppelhuset låses opp med ytternøkkel.
- Alle beboere oppfordres ellers til å kildesortere søppel og benytte containere for glass og metall i nærmiljøet.
- Container blir leid inn vår og høst. Møbler og annet som ønskes kastet, må oppbevares i bodene til den enkelte leieboer, og må ikke settes i fellesarealene.

## BRUK AV BALKONG

Restriksjoner:

Det må ikke bores i betonggulvet eller i betongtaket.

Ut over de blomsterkassene som er levert, skal det ikke monteres flere på utsiden av rekkverket.

Fasadene er tilleggsisolert og pusset. Det må ikke bores eller monteres noe på disse veggflatene. Det er imidlertid satt et punkt hvor det er mulig å montere f.eks. utelampe. For nærmere stedsangivelse kan styret kontaktes.

Type utelys som skal benyttes er bestemt av styret.

Det er ikke lov å montere parabolantenne eller å sette opp skjermvegger eller innglassing på balkongen.

Det er kun lov å bruke gass/elektrisk grill.

#### SKILTING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE

Navneskilt til ringeklokken og på postkassen skal være av standardutførelse og festes forskriftsmessig. For postkasser gjelder "sort skrift på hvit bakgrunn". Andelseier/beboer har ansvar for å besørge skilt til postkassen. Styret besørger navneskilt til ringeklokken. Det skal ikke klistres lapper eller annen merking på postkassen eller ringeklokken. Unntaket er Postens merke (oblat) "ingen reklame" som kan settes på postkassen. Ved unnlattelse av å følge godkjent merking innen tidsfristen (14 dager) ved navneendring vil styret få dette utført for den enkelte beboers regning + gebyr til OBOS.

#### VEDLIKEHOLD I EGEN LEILIGHET

Bad og wc

- Vannkraner som lekker, må snarest mulig repareres av autorisert rørlegger.
- Endringer i bad, som installasjon av nytt badekar, dusjkabinett, klosett, vask eller andre installasjoner må utføres av autorisert rørlegger, elektriker m.v.
- Legging av fliser/belegg på badegulv må utføres av fagfolk.
- Det er ikke lov å koble varmt vann inn på oppvaskmaskin/vaskemaskin, da dette skader anlegget.
- Andelseierne er selv ansvarlig for eventuelle skader på naboeligheter eller bygget, hvis skaden skyldes ufagmessig arbeid.

Større bygningsmessige arbeider

- Vedlikehold i egen leilighet er andelseiers ansvar.
- Alle større bygningsmessige arbeider, som for eksempel fjerning eller flytting av vegger må godkjennes av styret. Styret kan kreve en bygningsmessig vurdering utført av autoriserte fagfolk for andelseiers regning. Kun andelseiere kan søke om omgjøring i egen leilighet.

#### ANNET

- Elektriske installasjoner i kjellerboden, for eksempel bruk av fryseboks, er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Det må inngås avtale om betaling av strømforbruk.
- Kjeller og loftsbod skal være låst, også om boden er tom.
- Andelseier/beboer må ikke dekke til eller ødelegge ventilasjonsåpninger i de enkelte rom.

#### FREMLEIE OG GODKJENNING AV NYE ANDELSEIERE

Borettslaget forutsettes å ha oversikt over alle som bor i borettslaget. Alle nye andelseiere og leietakere (framleie) skal ifølge vedtektene godkjennes av styret.

Styret kan gi tillatelse til fremleie inntil 3 år. Under spesielle forhold kan styret gi ytterligere forlengelse. Innehaver av leilighet har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller leieboerne av fremleieboer.

Styret foretar godkjenning etter søknad. Borettslaget har en egen prosedyre for godkjenning av nye andelseiere og framleie, og for registrering av endringer i eier- og beboerforhold.



Underskrift fra 3 av naboene i samme oppgang som har lest kriteriene for dyrehold og sagt seg enige i dyrehold. Bekreftelse fra nabo over/under og ved siden av søker rekker.

1.ETG.NAVN: ..... NAVN: .....

2.ETG.NAVN: ..... NAVN: .....

3.ETG.NAVN: ..... NAVN: .....

4.ETG.NAVN: ..... NAVN: .....

5.ETG.NAVN: ..... NAVN: .....

Evt. kommentarer fra søker:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....