

HUSORDENSREGLER FOR SENTRO BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 19.05.2020

Innledning:

Husordensreglene er ment som retningslinjer for å sikre et hyggelig bomiljø for alle. Erfaringsmessig vil et hyggelig bomiljø sikres ved at samtlige beboere opptrer hensynsfullt og høflig overfor hverandre.

Hver enkelt beboer med familie er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt.

Husordensreglene inngår som en del av beboer- og eieransvaret. Brudd på en eller flere punkter nedenfor, vil medføre konsekvenser for beboerne.

1 Styret:

Alle saker som ønskes behandlet sendes skriftlig eller på e-post til borettslagets styre. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

2 Vedlikeholdsansvar:

Borettslagers plikter til indre vedlikehold av leiligheten følger av

Borettslagslovens (Brl) kap. 5-III, § 5-12 og vedtektenes pkt. 5-1.

Borettslagets vedlikeholdsplikt følger av Brl. kap. 5-IV og vedtektenes kap 5-2.

(Samtlige borettslagers plikter å sette seg inn i **vedtektene** (sist redigert 30.03.06) som alle borettslagers har mottatt ved innflytting i sine leiligheter i borettslaget)

Indre vedlikehold gjelder bl.a. istandsetting og oppussing av boligen med panelovner, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap, inkl. sikringer, kraner, vannklosett, dusj, eventuelt badekar. Den enkelte borettslager har ansvaret for vedlikehold av verandaens yttervegg, innervegg, vinduskarmer, verandadør, gulv, himling og innglassing.

Alle bør huske å rense/vaske/børste samt jevnlig sette inn glideskinnene med silikon. Ved lite vedlikehold kan vinduene bli trege å skyve og kan lett hoppe ut av sporene sine.

Vinduene må lukkes ved regn og snø, da vann kan trekke gjennom betongen og ned til etasjen under. Det kan også bidra til råte i isolasjonen rundt innglassingen.

Borettslaget står ikke ansvarlig for vedlikeholdet av verandaen. Det gis gratis maling ved oppussing, som bør gjøres etter behov.

3 Ytre dører:

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at inngangsdører og kjellerinnganger til enhver tid er låst, og at uvedkommende ikke slipper inn.

Garasjeportene skal alltid være lukket.

Ingen skal, uten avtale, låse opp for andre enn den/de som skal til en selv.

Slå av strømmen på dørene hvis du trenger å la døren stå åpen.

4 Ro:

Det skal normalt være ro i blokkene i tiden kl. 23.00 – 07.00.

Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt:

Hverdager mellom kl. 08.00 – 20.00

Lørdager mellom kl. 10.00 - 18.00

Søn- og helligdager ikke tillatt.

NB ! Husk at særlig banke/borelyder forplanter seg til hele blokken. Informer naboene på forhånd dersom du blir nødt til å lage støy.

5 Orden:

Inngangspartiet må ikke blokkeres.

Barnevogner kan, ved dagbesøk, plasseres i indre fellesgang i 1. etg., så sant inngangspartiet ikke blokkeres, men bør helst plasseres i kjelleretasjen.

Sykler skal plasseres i eget sykkelrom eller på en side i kjellergangen mellom oppgangene uten å blokkere dører.

Leilighetene må aldri luftes ut mot trappeoppgangen.

Eventuelle tørkesnorer / tørkestativ på verandaen bør ikke være særlig høyere enn rekkverket. Tøy på snorer er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Markiser o.l. kan kun henges opp innenfor egen veranda.

Sengetøy o.l. må ikke ristes / luftes ut fra verandaen.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra verandaen eller andre steder på borettslagets eiendom.

6 Fellesrom:

Tilfluktsrommene kan benyttes til lagring i forbindelse med oppussing.

Ting som lagres i tilfluktsrommene skal merkes med navn, telefonnummer og leilighetsnummer.

Det er ikke tillatt med lagring i andre fellesrom. De som har garasje skal bruke disse, også til sykler.

7 Renhold:

Vask av fellesområder utføres av eksternt firma. Vask skjer en gang pr. uke på faste dager. Private dørmatter i fellesgangen er tillatt. Mattene skal være av standard størrelse og holdes rene. Andre elementer som f.eks. blomsterkrukker, er ikke tillatt.

8 Søppel og avfall:

Styret oppfordrer borettslaga til å være nøyaktig med kildesortering ihht. Felles renovasjonsforskrifter.

All søppel og matavfall som lukter skal være forsvarlig innpakket. Unngå søl i trappa og på veien ute til miljøstasjonen.

Papp / papir / melkekartonger bør brettes. Dersom dette fraktes i plastposer, tømmes innholdet ut av posen ned i sjakten. Plastposen skal ikke følge med !

Batterier skal **ikke** kastes i vanlig søppel, men returneres til egne mottak, eksempelvis til forretningen der de ble kjøpt eller til miljøstasjonen eksempelvis på Skoppum.

Grovavfall kastes i egne containere etter oppslag fra styret. Eller beboerne, som selv har ansvaret for å fjerne dette avfallet, leverer dette eksempelvis til miljøstasjonen på Skoppum.

9 Vern mot brann:

Slå TV-apparatet helt av når det ikke er i bruk. Pga. støvansamling kan TV ta fyr selv når apparatet står i «hvile-» eller «stand-by-» modus.

Elektriske apparater som kaffemaskiner, brødrister o.l. bør ikke stå tilkoblet lysnettet når de ikke er i bruk. Ta ut stikkontakten.

Skjøteledninger kan være brannfarlige og er ikke anbefalt brukt av brannvesenet.

Røykvarsler er seriekoblet i hver oppgang. Det vil si at alle røykvarslerne i alle leilighetene er koblet sammen i begge oppganger, både i A og B. Begynner det å brenne i en leilighet vil alarmen i de andre leilighetene utløses i hele blokka.

HVIS BRANNALARMEN UTLØSES:

- Se og lær instruksjonen for avstillingspanelet, som bør settes opp under nevnte panel i gangen din.
- Brannalarm utløses på grunn av brann i en leilighet – gå raskt ut av leiligheten din og ned til utgangen, og deretter ut på gårdsplassen.

Bruk ikke heisen !

NB ! Ved falsk alarm, ring brannvesenet 110, så raskt som mulig

Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i oppgang og kjeller.

Skumapparat bør stå på soverommet. Dersom det begynner å brenne mens du sover, er det trygges å ha apparatet i samme rom som du sover.

Det er ikke lov til å oppbevare gass, bensin eller andre brennbare væsker i garasjer, i leilighetene eller på verandaene.

10 Vern mot vannskader:

Gjør alle i familien kjent med hvor **stoppekranen** befinner seg i tilfelle lekkasje. I 4-roms er den på WC-rommet. I 2-roms er den i kjøkkenskapet.

Det er strengt forbudt å kaste noe annet enn toalettpapir i toalettet. Dersom toalett eller sluk på badet blir tett, bekostes reparasjon av andelseieren. Sluk og vannlås bør jevnlig renses.

11 Radio- og TV-anlegg:

Nye beboere må selv melde fra til Telenor på tlf. 915 09 000 om overtakelse av dekoder.

Feil ved anlegget må omgående meldes til Telenor samme tlf. som ovenfor.
Kabel-TV-boks/dekoder tilhører leiligheten og må ikke fjernes fra denne.

12 Ventilasjonssystemet:

Varmepumper er ikke tillatt å montere pga. støy.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenviften direkte på ventilasjonssystemet.

Lufteventilene bør ikke lukkes helt, det er viktig for inneklimate at luften sirkulerer

13 Garasje- og parkeringsregler:

A) Regler for fordeling av garasjeplasser for andelseiere i små og store leiligheter i Sentro Borettslag:

I borettslaget befinner det seg 31 garasjeplasser. 24 av disse tilhører andelseiere i borettslagets 24 store (3-roms) leiligheter. Det gjenstår da 7 garasjer til fordeling mellom andelseiere i borettslagets resterende 48 små (2-roms) leiligheter.

Fordeling av disse garasjene foretas av styret etter nedennevnte regler:

Tildeling av de 7 ovennevnte garasjene foregår etter andelseiernes botid i borettslaget.

Når en av de 7 plassene blir ledig, som følge av at en andelseier flytter eller dør, skal styret informere andelseierne om dette og samtidig oppfordre de samme om å sende inn en skriftlig søknad til styret om å få tildelt den ledige garasjen.

Det er en forutsetning for å søke at andelseieren har bil registrert på seg selv.

En andelseier som leier ut sin leilighet, som nevnt ovenfor, jfr. borettslagslovens §§ 5-5 eller 5-6 og har garasjeplass, kan ikke overlate garasjeplassen til leieboeren. Da skal garasjeplassen leies ut til andelseiere etter ovennevnte ansiennitetsprinsipp, frem til eieren av garasjeplassen igjen bebor sin leilighet.

En andelseier med bil, som har leiet ut sin leilighet jfr. ovennevnte paragrafer, men som ikke har garasje, har ikke anledning til å søke om garasje, når en slik blir ledig. Andelseieren må selv bo i leiligheten når han søker om en ledig garasje.

Det er som hovedregel kun andelseiere, som kan søke om garasje, og kun han og hans bil som skal benytte garasjen.

En andelseier med bil og garasje, som ikke lenger er i stand til å kjøre bil, eksempelvis på grunn av alder, sviktende helse eller andre varige årsaker, må i løpet av 4 måneder, henvende seg til styret å si opp sin garasjeplass.

En leietaker har ikke anledning til å søke om ledig garasje.

Alle som har garasje har ansvar for at disse skal være ryddige samt smøre kjeder og alle bevegelige deler i forbindelse med garasjeporten, med silikon, en gang pr. år. Det er ikke lov til å oppbevare brannfarlig væske i garasjen.

B) Regler for parkering av personbiler på borettslagets parkeringsplasser:

Borettslaget og dets beboere disponerer to typer parkeringsplasser.

Parkeringsplassene på østsiden av blokkene, skal som hovedregel benyttes av besøkene til borettslagets beboere.

Parkeringsplassene på vestsiden av blokkene, disponeres etter tildeling fra styret, hovedsakelig til andelseiere og leietakere som ikke har garasjer.

Besøkene som parkerer på gjesteplassene øst for blokkene, bør av den eller de beboere som har gjester, motta et parkeringsbevis med leilighetsnummer, som plasseres synlig i den gjestene bilen.

Dette er spesielt viktig vinterstid i anledning snørydding av parkeringsplassen.

Leieboerne i borettslaget har også anledning til å parkere på nevnte parkeringsplass i kortere tid, under forutsetning av at det er god plass.

Det forekommer imidlertid at beboere i noen leiligheter har to biler. Her kan styret, etter søknad tildele parkeringsplass for bil nr. 2, så langt det er tilstrekkelig med parkeringsplasser her.

14 Bruksoverlating (fremleie av leiligheter):

Bruksoverlating må søkes styret. Søknaden må inneholde en konkret begrunnelse for behovet. Søknaden avgjøres av styret så snart som mulig etter bestemmelsene om bruksoverlating i borettslagsloven kap. 5-II.

15 Dyrehold:

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr i borettslaget.

Innedyr, dyr som ikke forlater leiligheten, eksempelvis innekatt, fugler i bur er tillatt i borettslaget, men eier skal skriftlig informere styret om type dyr.

Når det gjelder hund har en beboer anledning til å holde hund dersom gode grunner tilsier dette, eksempelvis førerhund eller beboer som må ha hund i tjeneste, som narkotikahund e.l.