

HUSORDENSREGLER FOR KR. BRENNERSVEI BORETTSLAG

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, at vi samarbeider og deltar i fellestiltak (les dugnader). Som andelshavere og beboere har vi både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

FØLGENDE REGLER GJELDER:

Innhold

GENERELLE BESTEMMELSER	1
VASKERI OG TØRKEPLASSER	2
SØPPEL OG RENHOLD	2
REGLER OM RO	2
ANDELSEIERS ANSVAR	2
DYR	3
BALKONGER	3
PARKERING	4
GARASJER	4
BRANNSLUKNINGSUTSTYR	4
GRILLING	5
MARKISER/PERSIENNER	5
NØKLER OG SKILT	5
DUGNAD	5

GENERELLE BESTEMMELSER

- Kast ikke mat ut av vinduer eller legg mat til fuglene på borettslagets område. Dette trekker til seg rotter og mus.
- Montering av antenner/parabol, markiser, skilt o.l. på yttervegg/tak, må ikke finne sted uten tillatelse fra styret.
- Bruksoverlating må godkjennes skriftlig av styret etter søknad (eget søknadsskjema). Andelshaveren har ansvaret for skader og ulemper som påføres av fremleier.
- Styret kan etter forhåndsavtale gi fullmakt til innkjøp/tjenestebestilling på borettslagets regning. Regningen **må** sendes til styrets leder for godkjenning før den blir sendt NBBO til utbetaling.
- Ytterdørene skal alltid holdes låst/lukket. Når du slipper inn personer via hoveddøra/dørtelefon, så husk at **du har ansvaret for disse** og hva de eventuelt har i oppgangen å gjøre.
- Det er forbudt å slippe inn dørselgere og personer som deler ut reklame. Post- og avisbud skal slippes inn.
- Røyking er **ikke** tillatt i trappeoppgangene eller i andre fellesrom.

VASKERI OG TØRKEPLASSER

- Av hensyn til de som bor under skal tepper og tøy o.l. ikke henges ut av vinduet eller over balkongen. Det er satt opp stativer til dette formålet. Småvask kan tørkes på balkongen dersom det henges lavt og ikke er iøynefallende. Tøy som henges i tørkebås bør tas inn så snart det er tørt, slik at andre kan benytte plassen. Alle kan skrive seg på vaskeliste som finnes i fellesvaskeriet. Vasking skal ikke forekomme etter klokken 21:00. Det henstilles til ikke å bruke vaskeri og tørkestativ på søndager og helligdager.

SØPPEL OG RENHOLD

- For at rømningsveier ikke skal bli sperret er det er ikke tillatt å oppbevare ting i trappeoppgangene, fellesområder i kjeller eller utenfor blokkene. Sjøppelposer og lignende skal heller ikke henges i disse områdene.
- Andelshaver har selv ansvaret for å kvitte seg med søppel som ikke kan kildesorteres, samt store mengder søppel etter for eksempel oppussing og selskapligheter.
- Andelshaver plikter å følge kommunens retningslinjer for kildesotering. Sjøppelluker i oppgangene er stengt og må ikke brukes.
- Ved brudd på reglene for kildesortering vil borettslaget bli bøtelagt av Renovasjonsselskapet. Dette kan føre til økning av felleskostnader.

REGLER OM RO

- Det skal generelt være stille i borettslaget etter kl 23.00. Det henstilles til at bilkjøring foran blokkene ikke skjer etter kl 22.00.
- Høy lyd forplanter seg i hele blokka, og beboerne oppfordres derfor til å vise hensyn når det gjelder aktiviteter som innebærer et høyt støy- eller lydnivå. Hamring og banking er ikke tillatt etter kl 21.00 mandag til lørdag, samt på søndager og helligdager.
- Det oppfordres til å sende ut et nabovarsel ved selskapeligheter slik at beboerne er forberedt. Et nabovarsel må imidlertid ikke sees på som et unntak fra regelen om at det skal være stille etter kl. 23.00.

ANDELSEIERS ANSVAR

- Andelseier må følge vedtektene og husordensreglene i borettslaget. Felleskostnaden innbetales på autogiro eller tilsendte blanketter, og skal betales forskuddsvis den 10. hver måned.
- Vaktmestertjeneste i oppgangen skjer etter oppsatt turnusliste, se egen vaktmesterliste og arbeidsbeskrivelse. Hvis man ikke kan utføre tjenesten selv, oppfordres det til å be naboen eller annen familie om hjelp. Lyspærer sjekkes og skiftes ukentlig av vaktmester.

DYR

- Dyrehold er ikke tillatt. Dispensasjon fra dette forbudet kan gis dersom det foreligger særlige gode grunner for husdyrholdet, og når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige andelshavere. Skriftlig søknad om dispensasjon sendes styret før man anskaffer dyret. Standard mal som inneholder regler for dyreholdet skal benyttes i søknaden (eget søknadsskjema).
- Dersom søknaden innvilges, må egenerklæring signeres og følgende regler overholdes:
 1. Dyret skal føres i bånd eller bæres på borettslagets område.
 2. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre borettslagets eiendom.
 3. Ekskrementer skal straks fjernes fra trapper, veier, plener, bed og lignende.
 4. Dersom det fremsettes klager på at husdyrholdet sjenerer, er eier forpliktet til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås
 5. Eier erklærer seg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ styret fatter og finner nødvendig å foreta.
 6. Egenerklæring betraktes som en del av ordensreglene samt eiers- eller beboers plikter i forhold til boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

BALKONGER

- Balkongene er en del av bygningens fasade og utvidelsene er festet til den gamle konstruksjonen. Bygningsdeler er borettslagets eiendom. Andelseier har ansvare for vedlikeholdet "inni" balkongen. For øvrig er følgende reglement vedtatt for balkongene:
 - Det er tillatt å legge nye gulv/fliser etc. så lenge balkongreglene blir fulgt.
 - Det er ikke tillatt å forandre farge eller utseende på den gamle delen av balkongen.
 - Innlegging/bruk av strøm må kun skje etter el-forskriftene og skal utføres av autorisert elektriker.
 - Det er ikke tillatt å bore i, skru i eller endre konstruksjonen i den nye balkongen.
 - Det er ikke tillatt å henge opp gjenstander fra og med 80 cm høyde og opp på bodens yttervegg mot ny balkongdel.
 - Det er tillatt å henge opp diskre gjenstander (farge, størrelse) på indre «gamle» del av balkongen.
 - Det er ikke tillatt å montere parabol eller annen antenne på balkongen.
 - Det er ikke tillatt å montere andre gardiner enn rullegardinen som følger med i balkongleveransen.
 - Det er ikke tillatt å montere/henge blomsterkasser på balkongens utside eller innside.
 - Det er ikke tillatt å tette balkongens dreneringssystem.
 - Høyden til rekkverk skal være 110 cm. Dette må det tas hensyn til ved evt. legging av annet gulv.

- Hold innglassingen lukket ved uvær og fravær.
- Utlevert flagg tilhører leiligheten/borettslaget.
- Det er ikke tillatt å bruke balkongen til lagerplass.
- For øvrig skal Balco A/B's brukerveiledning følges.

PARKERING

- Det skal ikke parkeres biler utenfor blokkene. Varelevering er tillatt så lenge det er nødvendig for å kunne levere varen. Dette grunnet fri ferdsel for utryknings kjøretøyer.
- Styret oppfordrer alle som har garasje til å bruke denne. Parkering av kjøretøy skal kun skje på oppmerkede plasser.
- Parkering på skravert område er forbudt.
- Det er ikke tillatt å parkere eller hensette tilhenger på borettslagets eiendom uten skriftlig avtale med styret. Tilhenger skal merkes med navn og telefonnummer.
- Det er forbudt å parkere lastebiler, traktorer og store kassebiler på borettslagets eiendom.
- Sykler settes i sykkelrom i kjeller, barnevogner settes i kjeller under trappen. Rulatorene henges under postkasser og pakkes sammen hvis mulig.

GARASJER

- Garasjene administreres av styret, ref. vedtektenes § 12-1.
 - Bare andelseiere kan leie garasje i borettslaget.
 - Det er kun adgang til å eie 1 – én – garasje pr. andelseier.
 - Styret avgjør hvilken garasje hver enkelt andelseier skal tildeles.
 - Hvis det er flere andelseiere som ønsker garasjeplass enn det antall garasjeplasser som styret har til disposisjon, så tildeles garasjeplass i henhold til ansiennitet i borettslaget.
1. Leier forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter og reglement for garasjene
 2. Garasjen skal kun benyttes til parkering av motorisert kjøretøy (ikke tilhenger) og til oppbevaring av utstyr som er naturlig knyttet til bilholdet.
 3. For leieforholdet gjelder 1 måneders gjensidig oppsigelsesfrist fra den 1. i hver måned. Oppsigelse av leieforholdet må skje skriftlig til styret.
 4. Det er ikke anledning til å drive fremleie av garasjen.
 5. Unnlatt betaling av garasjeleie eller annet vesentlig mislighold er oppsigelsesgrunn. Leien innbetales på autogiro eller tilsendte blanketter sammen med ordinære fellesutgifter.

BRANNSLUKNINGSUTSTYR

- Hver leilighet er utstyrt med et 6 kg pulverapparat og 1 røykvarsler. Disse apparatene er det beboerens ansvar å kontrollere/etterfylle. Andelseier har ansvaret for å skifte batteriet i røykvarsler. Utstyret tilhører leilighetene/borettslaget og skal ikke fjernes.

GRILLING

- Grilling på balkonger er kun lov med gass- eller elektrisk grill.
- Borettslaget har en egen grillplass mellom nr. 74 og 78. Plassen skal ryddes etter bruk.

MARKISER/PERSIENNER

- Markiser skal være i enhetlige i form og fargevalg. Andelseiere som ønsker å sette opp nye markiser/utvendige persiennner må derfor ta kontakt med styret som videreformidler til leverandør.

NØKLER OG SKILT

- Nøkkel til hver oppgang kan bestilles og kjøpes ved henvendelse til styret. Nøkkel til sikringskap fås kjøpt hos låsesmed. Pris pr. nøkkel kr 65.
- Skilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos styret.

DUGNAD

På generalforsamlingen 22. mars 2012 ble det vedtatt å innføre dugnadspenger i borettslaget. Fra 1. januar 2013 vil hver andelseier blir trukket 100 kr hver måned (via felleskostnadene hver måned). Pengene tilknyttet dugnader vil bli forvaltet av styret. Beboere som deltar på dugnadene vil få tilbakebetalt pengene de har betalt inn ved slutten av året. Styret utarbeider oversikt over deltakelsen på dugnadene og gir beskjed til NBBO om tilbakebetalingene. Pengene som ikke blir tilbakebetalt, vil bli brukt til vedlikehold av utearealene i borettslaget.

Regel for tilbakebetaling er at beløpet for året deles på antall dugnader. Har du deltatt på alle dugnader, får du tilbake hele beløpet. Har du deltatt på to av tre dugnader, får du tilbake beløp tilsvarende to dugnader.

Det skal gjennomføres minst 2 dugnader pr år, én på våren og én på høsten. Styret kan fritt innkalle til flere dugnader i løpet av året hvis det er behov. Det skal informeres ut til beboere minst to uker før dugnaden gjennomføres, og styret skal informere om hvilke oppgaver som skal utføres. Dugnaden kan gjennomføres over to dager hvis det er behov. Utgangspunktet er at dugnadene starter kl. 17 og varer utover kvelden. Det vil være mulighet for å utføre dugnadsarbeid på dagtid for de som er hjemme og ønsker det.

Generelle regler for deltakelse på dugnad:

1. Andelseier deltar på dugnaden selv, eller annen familie kan delta hvis andelseier ikke kan pga sykdom eller helseplager.
2. De som deltar på dugnadene må ta kontakt med representantene fra styret som er tilstede slik at det blir notert hvem som deltar og eventuelt på vegne av hvilken andelseier.
3. Det er mulig å utføre dugnad på dagtid, men de som gjør det ta kontakt med styret for å få det godkjent/notert at det er utført arbeid på dagtid.
4. Andelseiere oppfordres til å delta med bevertning til pause, f.eks kake eller kaffe. Det avvikles felles pause for alle som deltar. Men at man deltar med bevertning er ikke grunnlag for å ikke delta på dugnaden/bli trukket for ikke deltakelse.

5. Dugnadene gjelder for alle andelseiere, annen familie kan delta hvis ikke andelseier selv kan. For de som leier ut sine leiligheter, vil de også bli trukket dugnadspenger via felleskostnadene. Leietakere kan delta, og andelseier vil da få tilbakebetalt på lik linje som andre andelseiere.

Vi håper at alle vil trives og gjøre sitt beste for at borettslaget blir et godt sted å bo for alle andelseiere og beboere!