

HUSORDEN for

A/L RAMSTAD BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamling 02.03.94.

Endret på generalforsamling 10.05.00, 23.04.01, 10.05.07, 12.05.15, 24.04.18 og 03.05.21

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. Meldinger fra styret eller ABBL til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt.

1 GENERELT

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 06.00. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 09.00 og etter kl. 21.00. Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra borettslaverne i leilighetene over, under og ved siden av, samt tilliggende oppganger.

Sykling og fotballsparking skal ikke foregå på opparbeidet grøntanlegg. Kast ikke mat ut til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen. Risting av matter og tepper i trappeoppganger, på balkonger og ut av vinduer er ikke tillatt.

Flaggstenger, markiser, skilt og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Dersom det skal foregå grilling på balkonger, skal elektrisk grill eller gassgrill benyttes.

2 OPPGANGENE

Andelseieren/beboere skal ha navn på entrédør og postkasse. Postkasseskilt bestilles av vaktmester. Ikke tillatt med lapper, dymotape etc.

Inngangsdørene skal alltid være låst. Det samme gjelder dører til loft og kjeller. Dører til leilighetene skal holdes lukket.

Det er ikke tillatt å røyke i oppganger og andre fellesrom.

Utelyset utenfor oppgangene, samt lyset i oppgangen blir styrt av følere, og tennes og slukkes automatisk. Slukk alltid lys på loft og i kjeller etter bruk.

Barnevogner, sykler, ski, akebrett etc. skal ikke settes i trapper eller oppganger. Spesielle hensyn må tas i oppganger med sokkelleilighet.

3 PARKERING

Her vises til parkeringsbestemmelsene som til enhver tid gjelder for borettslaget.

4 SØPPEL

Borettslaget har tre nedgravde avfallspunkter på området. Ved disse skal restavfall (husholdningsavfall), papp/papir og plastavfall kastes. Container for glass og metall finnes kun ved avfallspunktet på nedre tun. Container for matavfall finnes kun ved nr.12.

Alt annet avfall er det den enkelte beboers ansvar å kvitte seg med. Det skal ikke oppbevares rester etter oppussing og annet brannfarlig avfall i fellesrom på loft, kjeller eller i boder. Det er forbudt å kaste brannfarlig avfall i de nedgravde avfallscontainerene.

5 RENHOLD

Andelseiere skal holde kjellerbod, loftsbod, vinduer i kjeller og trappeoppganger rene. Pr.01.01.15 blir trappene vasket fra loft til kjeller av renholdsfirma hver 14.dag.

6 VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Veiledning for bruk av vaskerier er slått opp i det enkelte vaskeri.

7 BRUK AV LEILIGHETEN

Andelseieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten og borettslaget forøvrig ved uforsiktighet.

Alle rom må holdes såpass varme at vannet i vannrør og radiatorer ikke fryser. Ved forsømmelse av dette kan andelseier bli erstatningspliktig dersom vannlekkasjer oppstår.

Andelseiere/beboerne skal selv sørge for å holde innvendige avløp i orden og gjøre det som er mulig for å hindre tetting i hovedløp.. Fett, kaffegrut, sigarettneiper o.l. må IKKE kastes i vask eller sluk. Det er kun toalettpapir som kan kastes i toalettet. Bruk avløpsåpner regelmessig for å hindre at rørene stoppes til. Plumbo skal ikke benyttes da dette produktet skader rørene.

Andelseierne må gjøre seg kjent med hvor stoppekranen er for avstengning av vann ved nødstilfelle eller utbedringer.

8 VEGGDYRSKONTROLL

Andelseier må straks melde fra til styret eller vaktmester hvis det observeres veggdyr, kakerlakker og lignende dyr i leiligheten. Borettslagets styre, eller den styret utpeker, skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy. Dersom ovennevnte påvises i en leilighet, må andelshaveren for egen regning gjøre det som er nødvendig for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter pålegg styret kommer med.

9 RETNINGSLINJER FOR PRIVAT OPPUSSING OG REHABILITERING AV LEILIGHETER I BORETTSLAGET

Andelseiers ansvar

Et borettslag eies av andelseierne. Det er først og fremst retten til å bo og disponere over en bestemt bolig som er kjernen ved det å eie en andel i et borettslag. Man eier altså ikke en leilighet på samme måte som f.eks. i et boligsameie. Det innebærer noen begrensninger i andelseiernes bruk av boligen, bl.a. når det gjelder oppussing/rehabilitering.

Disse retningslinjer er ment til hjelp for de andelseiere som planlegger å gjennomføre rehabilitering/oppussing av leilighet. Retningslinjene gir anbefalinger for og krav til hvordan arbeidet skal utføres for å sikre borettslagets felles verdier. De skal også sikre at den ansvarlige beboer har gode rammer for å forhindre konflikt og unødvendig merarbeid i prosjektperioden.

Den enkelte andelseier har en plikt til å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter, husordensregler og retningslinjer, og kan ikke fraskrive seg ansvar begrunnet i manglende kjennskap til dette.

Bakgrunnen for dette skrevet er innkomne klager fra beboere om oppussingsprosjekter som tar lang tid og er til sjenanse for naboene. Derfor har vi samlet noen retningslinjer for større oppussingsprosjekter med referanse til gjeldende husordensregler og norske lover. Dette for at de som pusser opp skal vite at dersom de holder seg innenfor disse retningslinjene er det ingen saklig grunn for naboer å klage, samtidig som naboer vet hva de kan forvente og må forholde seg til.

Disse retningslinjene er for større prosjekter som strekker seg over uker, og de kommer som tillegg til husordensreglene, orientering til nyinnflyttede og andre regler som gjelder installasjoner i leiligheter.

Varsling til styret, drifts-/vedlikeholdsansvarlig og naboer

Styret og vaktmester skal varsles i god tid før oppstart av rehabilitering. Bruk kontaktinformasjon på oppslagstavlene eller borettslagets hjemmeside.

Varslet skal inneholde følgende:

- Leilighetsnummer, oppgang og etasje
- Kort beskrivelse av hva arbeidet går ut på
- Tidspunkt for antatt oppstart og ferdigstillelse
- Kontaktinformasjon på eier (telefon, epost)
- Kontaktinformasjon til utførende entreprenør/prosjektleder/håndverker (foretakets navn, org nummer, ansvarlig person, telefon og e-post)

Tilsvarende varsling skal vises på oppslagstavle i egen og tilstøtende oppganger (på begge sider), som informasjon til naboer.

Arbeidstid og støy

Det vises til generelle bestemmelser i husordensreglementet.

Rehabiliteringsarbeid kan medføre betydelig og til dels ekstrem støy til meget stor ulempe for naboer, spesielt gjelder det omfattende arbeid i og med betong. Slikt spesielt støyende arbeid skal ikke utføres utenom normal arbeidstid på hverdager kl. 08 – 16 og uansett ikke i helger, på høytidsdager, i påskeuke eller mellom jul og nyttår.

Vis hensyn og legg inn pauser ved intenst støyende arbeid (f.eks. én times boring og én times pause osv.)

Det forventes at intenst støyende arbeid utføres i løpet av 2-3 dager.

Det oppfordres til gjensidig hensyntagen og samarbeid mellom beboerne, for eksempel når det av ulike grunner er behov for «stille perioder».

Avfall

Byggavfall som tas ut av leilighet, skal fjernes umiddelbart og ikke lagres unødig på balkonger/terrasser, i/utenfor fellesoppgang eller andre deler av fellesareal.

Avfall som plasseres utenfor inngangsparti/i fellesområder må sikres på forsvarlig måte. Avfallssekker (f.eks. av typen iSekk) som plasseres ved inngangspartier, kan oppbevares der i maksimum 2 arbeidsdager og må ikke hindre alminnelig ferdsel.

Container kan leies og plasseres etter forhåndstillatelse og instruks fra styret. Slik leie er å anse som privat leie, og skjer på eget ansvar og egen risiko (f.eks. er det leietaker selv som må sikre seg at uvedkommende eller andre beboere ikke benytter seg av containeren).

Arbeid på/i fellesareal

Ethvert arbeid eller inngripen i fellesareal utvendig og innvendig er ikke tillatt uten spesiell skriftlig tillatelse fra styret på forhånd. Med fellesareal menes alt areal utenfor leilighetens yttervegger/vegger mot trapperom, inkludert balkonger og terrasser.

Utgangsdør skal være lukket for å unngå at rotter og mus slippes inn, samt personer som ikke har noe i oppgangen å gjøre.

Orden/renhold

Støv og skitt som oppstår i innvending og utvendig fellesareal som en følge av arbeidet, skal fjernes fortløpende og det skal sørges for nødvendig renhold. Omfattende oppussingsarbeid kan føre til stor slitasje på trapper og repos, derfor anmodes det at disse tildekkes forsvarlig.

Bil/transport på gangveier

Det tillates av-/pålessing av byggmateriell og avfall ved bruk av indre vei (kjøreveg foran inngangsdørene). Parkering der ut over dette skal avtales med vaktmester og ellers skal skje på parkeringsplassene beregnet for det. Andelseier står ansvarlig for nødvendig parkeringstillatelse.

Skader

Andelseier står ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på innvending og utvendig fellesareal som en følge av arbeidet eller transport til og fra (trapperom, inngangspartier, grøntanlegg og andre fellesarealer).

Øvrig

Innervegger skal ikke rives eller fjernes da disse er stabiliserende vegger. Disse har en stabiliserende effekt ved snølast på takene. Alle vegger står helt likt over hverandre helt til 1 etg. Der utjevnes lasten ned i bakken. Dersom man allikevel velger å rive eller fjerne innervegg må det innhentes en utfyllende rapport fra statiker med vurdering av eventuelle endringer. Rivearbeidet kan ikke igangsettes før godkjenning fra styret og rapporten fra statiker foreligger.

Rom løsninger i leiligheten skal ikke byttes om på, dette på grunn av at alle vegger ligger rett over hverandre, med dette menes at man har like støysoner og stillesoner over/under hverandre. Flytter man for eksempel et kjøkken hvor det da blir soverom under, vil dette endre støy bilde så det kan bli en utfordring for underliggende leilighet.

Hvis det er ca. 20 år siden sluk og membran ble byttet på badet så refunderer borettslaget pr dato ca. kr 14.000 ved oppussing. Beløpet indeksreguleres. Det må foreligge en beskrivelse av arbeidet som er gjort fra en godkjent entreprenør og en bekreftelse for at fakturaen er betalt.

Det er andelseier som defineres som tiltakshaver av leiligheten, det er de som har hele ansvaret for at de som engasjeres og utfører jobbene har nødvendige kvalifikasjoner til det arbeidet som skal gjøres, også eventuelle søknader som utførende firma må sende inn til bostedskommune.

Alle arbeider må utføres etter Plan og Bygningsloven i bostedskommune.

Ved innleie av håndverkere er det viktig å informere dem om gjeldende regler som parkering, renhold og bruk av felles arealer i kjeller/oppgang/inngangsparti.

9 DYREHOLD

Dyrehold, med unntak av dyr som utelukkende oppholder seg innendørs, er ikke tillatt. Det kan søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Eget skjema for søknad er utarbeidet. Det samme gjelder retningslinjer for dyrehold.

10 FELLESROM

Fellesareal i kjeller og loft kan brukes til oppbevaring av sportsutstyr, barnevogner, felles utemøbler, bildekk og sykler. I forbindelse med dugnader skal disse tingene være merket med andelseiers navn. Ting som ikke er merket blir fjernet og oppbevares i avlåste rom, for siden å bli sendt på loppemarked dersom ingen gjør krav på disse tingene innen neste dugnad. Beboere som midlertidig har behov for å lagre eiendeler, kan skriftlig ta kontakt med styret.

Borettslaget har ikke ansvar for lagrede eiendeler i fellesareal eller avlåste rom.

11 KLAGER

Klager over brudd på husordensreglene skal rettes skriftlig til styret.