

# HUSORDENSREGLER

## for

### Preståsen Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29. mai 2006 med endringer vedtatt på generalforsamling 18. mai 2009, 8. mai 2013, 6. mai 2015 og 10. mai 2017.

*Vedlegg: Dokumenter og retningslinjer i forhold til utbygging.*

#### INNLEDNING

Preståsen Borettslag er et andelslag hvor borettslagersne i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i best mulig stand, og dermed skaper en størst mulig trivsel i bomiljøet.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Det legges vekt på individuell frihet, samtidig som fellesskapet innen borettslaget som helhet bevares.

Husordensreglene er en del av borettslagets vedtekter.

#### RO I BORETTSLAGET

Beboerne bør unngå å forårsake unødig og urimelig støy.

Det skal være ro i og omkring leiligheten mellom kl. 2300 og kl. 0600.

Musikk, sangøvelser, annen støyende hobbyvirksomhet, byggearbeider mv. er ikke tillatt i tiden mellom kl. 2100 og kl. 0800 på hverdager og mellom kl. 2200 og 1000 på søn- og helligdager.

Dersom en skal ha festlige sammenkomster som vil kunne sjenere naboene er det et uttrykk for god boligkultur å si fra på forhånd.

#### HUSDYRHOLD

Hund skal **ALLTID** føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

Hundens eier eller den som har hunden i sin varetekt, skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på borettslagets område. Dersom det kommer berettigede klager over en andelseiers dyrehold (hund, katt, fugl osv.) ved at naboer sjeneres av støy, lukt eller på annen måte, skal andelseieren uten opphold fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren(e) kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Dyrets eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrapet på dører og karmet, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Brudd på bestemmelsene om husdyrhold er å betrakte som vesentlig brudd på borettslagets vedtekter.

## **TRAFIKK/PARKERING**

Borettslagets område skal i utgangspunktet være bilfritt.

Møbeltransport, syketransport, renovasjon og annen absolutt nødvendig trafikk som medfører bilbruk er tillatt.

Det er forbudt å parkere på gangveier, tun eller andre fellesområder. Parkering skal kun skje i garasje eller på oppmerket biloppstillingsplass. All stans av biler på borettslagets område kan være til sjenanse for andre beboere, og oppholdet må derfor begrenses kun til den tid av- eller pålessingen medfører. Parkering på gangeveier og tun i mer enn 10 minutter uten aktivitet ved kjøretøyet kan resultere i at kontrollavgift blir ilagt. Tomgangskjøring er absolutt forbudt. Beboerne skal påse at egne gjester følger de gjeldende parkeringsbestemmelsene og at besøkende får utdelt parkeringsbevis som skal legges synlig innenfor kjøretøyets frontrute.

Det følger en biloppstillingsplass med hver leilighet i garasjeanlegget. Garasjeplassen bør/skal brukes når bilen parkeres ut over vanlig korttidsparkering for å sikre at det er parkeringsplass tilgjengelig for gjester og husstander som har mer enn én bil. Garasjen er ment som biloppstillingsplass, ikke som lager for husgeråd osv. Garasjeporten skal holdes låst.

Mindre biltilhengere kan parkeres på borettslagets område etter særskilt tillatelse fra styret som skal anviser parkeringsplassen som skal benyttes.

Det er forbudt å parkere eller hensette campingvogner/-biler, båter og kjøretøy som ikke er i bruk på borettslagets område. Parkering av campingbiler er tillatt i perioder hvor disse er i regelmessig bruk. Dette avklares med styret i hvert enkelt tilfelle. Styret beslutter og underretter parkeringsselskapet om dette. Beboere som har andre spesielle behov i en begrenset tidsperiode, må i det enkelte tilfellet avklare dette med styret.

Kjøring på gangveiene med motorsykkkel, moped eller scooter er forbudt.

All kjøring på gangveiene skal foregå på fotgjengernes premisser.

Borettslaget er uten ansvar for verdisaker som oppbevares i bilen eller garasjen.

Den enkelte borettslathaver er ansvarlig for skader hun eller han påfører garasjen(e) pga påkjørsel av porter, vegger osv.

Motorvask og bilreparasjon som medfører oljesøl og søl av andre væsker er forbudt på borettslagets område.

Gammel tekst vil gjelde fram til ny ladeinfrastruktur er på plass;  
Alle som eier en elbil eller en ladbar hybrid skal melde fra til styret.  
For å ivareta gjeldende forskrifter for installasjon og utstyr av ladepunkt med måler i garasjen vil styret sørge for innkjøp og installasjon i garasjene.

Ladepunktet er borettslagets eiendel og leies ut til de som anskaffer seg elbil eller ladbar hybrid. De som leier ladepunktet er ansvarlig for utstyret og vil derfor bli

erstatningsansvarlig ved uvetting bruk, som fører til at utstyret blir ødelagt.

Pga dårlig kapasitet på strøm til garasjene, skal det benyttes normal lading ved lading av bilene.

Leier av ladepunktet skal betale en fast månedlig sum pålydende 250,- pr mnd.

Leiesummen vil fremkomme som en egen linje på fakturaen til husleia.

Måleren skal avleses 01. desember hvert år og avlesingen skal meldes inn til styret.

Obos vil sørge for utregning av strømbruket og sende ut en egen giro for fakturering.

*Gammel tekst vil gjelde fram til ny ladeinfrastruktur er på plass.*

*Ny tekst vedtatt på ordinær generalforsamling 06.05.2020*

- *Alle som eier en elbil eller en ladbar hybrid skal melde fra til styret.*
- *For å ivareta gjeldende forskrifter for installasjon og utstyr av ladepunkt med måler i garasjen vil styret sørge for ny infrastruktur installert i garasjene som en del av felleskostnadene.*
- *Ladepunktene vil være av typen Japtec. Alle som er registrert med el bil eller ladbar hybrid må kobles til nettet ved hjelp av Kaptec ladestasjoner for å få et ens system i alle garasjer.*
- *Ladere vil bli avlest hvert kvartal og belastes beboer.*
- *Obos vil sørge for utregning av strømbruket og sende ut en egen giro for fakturering.*

## **PARKERINGSBESTEMMELSER**

**Brudd på disse parkeringsbestemmelsene kan ved kontroll medføre at det blir ilagt en kontrollavgift.**

- Parkering på gangveier, tun mellom boligene eller andre områder som ikke er avsatt til parkering er forbudt.
- Opphold på gangveier og tun skal være så kort som mulig og være begrenset til den tiden av- og pålessing tar. Det forutsettes at det skal være aktivitet ved kjøretøyet. Dersom kjøretøyet forlates og det ikke observeres aktivitet ved kjøretøyet i 10 minutter, anses kjøretøyet parkert og i strid med parkeringsbestemmelsene.
- Alle andelseiere får tildelt et antall beboerbevis i tråd med det antall private kjøretøy andelseieren står som eier av. Hver husstand får tildelt fire parkeringsbevis for besøkende. Det legges ingen andre restriksjoner på beboernes parkering. Beboerbeviset skal ligge synlig innenfor kjøretøyets frontrute.
- Alle husstander får utdelt fire parkeringskort for besøkende. Disse har en gyldighet på maksimalt 7 dager. Ved behov ut over dette må andelseieren informere parkeringsselskapet. Den som mottar besøk skal sørge for at gjestekortene plasseres synlig innenfor kjøretøyets frontrute. Gjestekortene kan ikke benyttes i kjøretøy registret på en beboer i Preståsen borettslag.
- Kjøretøy som brukes i næringsvirksomhet (eksempelvis drosjer, varebiler og lignende) og et privat kjøretøy nr. 3 kan etter forutgående skriftlig søknad, tildeles parkeringsbevis til en pris av kr 500,- per måned. Parkeringsbeviset skal ligge synlig innenfor kjøretøyets frontrute.
- Kjøretøy over 3,5 tonn tillates ikke parkert på borettslagets område annet enn i tilknytning til vedlikeholdsarbeid eller lignende.
- To parkeringsplasser ved Åslandhellinga 22 er reservert bevegelseshemmede (beboere og besøkende) med bevis fra offentlig myndighet. Beviset skal ligge synlig innenfor kjøretøyets frontrute. Alle andre kjøretøy vil ved kontroll bli ilagt kontrollavgift.

- I helt spesielle tilfeller kan kjøretøy bli fjernet etter anmodning fra styret. Dette vil typisk være feilparkering som sperrer for ut-/innkjøring til garasje, postombæring, renovasjon eller snørydding.

## **HUSHOLDNINGSAVFALL**

Husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i beholdere, plassert i tilhørende søppelskur. De beboere som har egne beholdere for søppel skal benytte disse. Plast skal i blå pose, matavfall i grønn pose og restavfall i vrent bærepose eller lignende. Papp og papiravfall skal kastes i container ment for dette. Kartonger må brettes sammen slik at containeren skal kunne romme mest mulig papp og papir. Glass og metall skal kastes i egnete containere for dette.

Annet avfall (møbler, hvitevarer, elektriske artikler, lysstoffrør, byggematerialer, bilbatterier osv.) skal ikke kastes sammen med husholdningsavfallet, men bringes til godkjent avfallsanlegg av den enkelte beboer. Denne typen avfall kan leveres gratis på Grønmo gjenbruksstasjon.

Beboerne må selv besørge nødvendig snømåking (der maskinell brøyting er umulig) foran sine søppelskur eller søppelkasser, samt årlig renhold av søppelskur og/eller søppelkasser.

## **BRANNSIKRING**

Den enkelte beboer har selv ansvaret for vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsapparat og eventuell husbrannslange. Defekte røykvarslere og brannslukningsapparat skal leveres til styret, som vil stå for utlevering av nytt utstyr.

Bruk av grillutstyr på verandaer eller terrasser av tre er forbudt. Bruk av fyrverkeri på borettslaget område er forbudt på grunn av brannfare og annen uro og ulempe dette påfører beboere i borettslaget.

Beboerne plikter for øvrig å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for lagring og bruk av ildsfarlige væsker.

## **FORANDRING OG MODERNISERING**

Den enkelte kan fritt modernisere boligen i form av maling/tapetsering/flislegging osv.

Hvis en beboer vil rive eller flytte vegger, montere ildsteder eller foreta andre omfattende endringer, må samtykke fra styret innhentes først. Ombygninger eller andre endringer må ikke påføre borettslaget økte utgifter i form av forsikring, vedlikehold osv. Gjeldende bygnings- og brannforskrifter skal følges, og arbeidene skal utføres fagmessig. Ildsted skal ikke tas i bruk før styret har fått kopi av godkjenningssapirer for ildstedet. Borettslaget har intet ansvar for følgeskader som oppstår på grunn av avvik fra forskrift eller bruk av ufaglært arbeidskraft.

Se borettslagets vedtekter 4-3 (1-10).

## **BRUK AV LEILIGHETEN**

Beboerne er ansvarlig for rimelig vedlikehold av leiligheten i henhold til borettslagets vedtekter.

Vannklosett eller avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller brukes på annen måte som kan føre til at avløpsanlegget tettes igjen eller skades på annen måte.

Ildsfarlige eller aggressive væsker (syre, baser, løsemidler, fremkallingsvæske osv.) må ikke slås i klosett eller avløp, men kan leveres gratis på Grønmo gjenbruksstasjon og på miljøstasjoner typisk plassert på bensinstasjoner.

Beboerne skal kunne stenge av vannet ved hjelp av leilighetens hovedkran.

Beboerne skal straks melde fra til styret om bygningsmessige forhold, (taklekkasjer, vannlekkasjer fra røropplegg osv.), som krever øyeblikkelige tiltak for å forhindre ytterligere skader.

Beboerne bør unngå å banke tøy eller henge ut klesvask på søn.- og helligdager. Klesvask skal heller ikke plasseres ute slik at det kan være til sjenanse for andre beboere.

Hver leilighet er utstyrt med uttak for radio og TV fra felles antenneanlegg. Det er forbudt å endre dette opplegget eller bruke det til andre formål enn mottak av radio og TV sendinger. Oppsetting av private parabolantenner og lignende på lagets bygninger er ikke tillatt annet enn i særskilte situasjoner etter skriftlig søknad. Det er etablert en praksis hvor det etter søknad tillates oppsatt en parabolantenne på bakken i tilknytning den enkelte boenhet.

## **UTEAREALER**

Det skal ikke anlegges blomsterbed langs yttervegg på de boligene som har underetasje da vanning kan medføre at fukt trenger inn i veggkonstruksjonen, se borettslagets vedtekter pkt. 5-1 (11).

Andelseieren skal vedlikeholde gjerder, murer osv. som er oppført av andelseieren selv eller av tidligere andelseiere, se borettslagets vedtekter pkt. 5-1 (12).

Den enkelte borettslagger skal holde sitt rådighetsområde i orden ved å sørge for plenklipping, fjerning av søppel osv.

De øvrige fellesarealer og lekeplasser er til felles bruk og den enkelte borettslagger plikter å delta i vedlikeholdet av disse gjennom de dugnader som gjennomføres. Det oppfordres til at hver enkelt beboer holder de nærmest tilgrensende fellesarealer i orden.

Brøyting og strøing av gangveier vil bli ivaretatt av borettslaget. I de tilfeller det ikke er strødd tilfredsstillende, må beboerne strø etter sitt behov. Det er satt opp kasser med strøsand til fri avbenyttelse.

## **BRUKSOVERLATING**

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Bruksoverlating skal for øvrig skje i henhold til vedtektenes punkt 4-2. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader eller ulemper som påføres av bruksoverlatelsen. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **ENDRING AV HUSORDENSREGLENE**

Forslag til endringer av husordensreglene leveres styret skriftlig. Meldinger fra styret i form av oppslag eller rundskriv vedrørende husorden osv. gjelder frem til første generalforsamling.