

Husordensregler for Ringgatens Byggeselskap II AS

*Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 2019.
Endret på ekstraordinært årsmøte 2. juli 2020.*

Beboere plikter å følge husordensreglene og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av eventuelle leietakere og gjester. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til vårt gode bomiljø.

Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere eller brukere av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11. Aksjeeier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Ro og orden

- Beboerne plikter å holde ro og orden og å vise hensyn til sine naboer og øvrige beboere. Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være mulig å sove for de som ønsker det, også i helgene.
- Støyende arbeid, eller bruk av **støyende** verktøy, skal ikke forekomme etter klokken 20 på hverdager, kun mellom klokken 10 og 18 på lørdager, og aldri på søndager og helligdager.

Orden i fellesarealene

- Inngangsdører, lofts- og kjellerdører samt dører til søppelrom skal holdes låst. Lufting fra leilighetene skal ikke gjøres ut i oppgangene.
- Barn skal ikke leke i oppgangene. Det henstilles for øvrig til alle beboere å opptre så hensynsfullt som mulig i oppgangene og andre fellesarealer.
- Trappeoppgangene skal til enhver tid holdes ryddig. Søppelposer, sko og andre gjenstander skal ikke bli stående utenfor egen inngangsdør.
- Det er ikke tillatt å hensette møbler, sykler og andre gjenstander i trappeoppgangene eller andre fellesarealer av hensyn til brannsikkerheten. Trappeoppganger og andre rømningsveier skal holdes frie for hindringer som begrenser fremkommeligheten. Gjenstander som blir hensatt i fellesarealene, vil bli fjernet uten varsel
- Beboeren står ansvarlig for å utbedre eller påkoste utbedring av skade forårsaket pga. flytting eller andre tjenester som beboeren har bestilt, uavhengig av hvem som har forårsaket skaden.
- Oppdager man innbrudd i bodene, plikter man å melde fra til styret. I tillegg må hver fornærmet part selv anmelde innbrudd til politiet. Styret har ikke fullmakt til å gjøre dette.
- Meld fra til styret dersom du oppdager lekkasjer, feil eller andre uregelmessigheter i fellesarealene.

Utearealene

- Beboere plikter å vise hensyn til andre ved bruk av utearealene, og å behandle planter og installasjoner med forsiktighet.
- Ballspill skal foregå på nederste del av gressplenen i ytre gård. Baller skal ikke sparkes mot bygningene, dyrkekassene eller blomsterbedene.
- Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller snus på selskapets utearealer.

- Grilling er tillatt, men ikke bruk engangsgriller på gressplenene. Beboere kan bruke den oppmurte grillen mellom søppelhusene i ytre gård. Ikke kast varmt kull i søppelkassene. La dette stå og kjøle seg ned. Beboere må selv rydde vekk søppel og matrester så dette ikke tiltrekker rotter.
- Festing og utendørs selskap skal ta hensyn til naboer.
- Det er båndtvang for hunder i begge bakgårdene.
- Dyrehold i selskapet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Plenene i bakgårdene skal ikke brukes til toalettbesøk for de firbente. Bruk hundepose om hunden ikke kan vente.
- Foring av fugler er ikke tillatt på gårdsplassen.

Avfallshåndtering

- Avfallshåndteringen bygger på at alle kildesorterer, altså sørger for gjenbruk av det en kan, resirkulering og sikker avhending av resten.
- Søppelhusene skal benyttes til vanlig husholdningsavfall. Papp og papir skal kastes i egne beholdere i søppelhusene. Pappesker skal flatpakkes/deles opp før de kastes.
- Nettsiden (ringgaten2.no) og oppslag på søppelhusene gir informasjon om innsamlingspunkt for en rekke materialer som kan leveres på steder i nærområdet: glass og metallemballasje, brukte pærer, batterier, andre elektroniske artikler, legemidler og klær. Spesialavfall må leveres på miljøstasjon.
- Når det gjelder større gjenstander som møbler, avfall etter oppussing o.l., er det beboers eget ansvar å sørge for bortkjøring. Selskapet leier normalt inn en kontainer e.l. i forbindelse med dugnad på våren.

Brannsikkerhet

- Pulverapparat og fastmonterte røykvarslere er selskapets eiendom, og skal følge leilighet ved salg og/eller fremleie. Selskapet er ansvarlig for kontroll og utskifting av selskapets utstyr i henhold til gjeldende regelverk.
- Røykvarsleren i leiligheten må aldri skrus ut. Den bør også beskyttes mot støv og fine partikler under oppussing.
- Beboere bes gjøre seg kjent med hvordan avstillingspanelet i leiligheten fungerer og ha instruksjonskortet godt synlig i nærheten av dette. Spør styret om du ønsker veiledning eller trenger nytt instruksjonskort.
- Se oppslag i oppgangen for informasjon om oppmøtested ved brann, og gjør deg kjent med rutinen som gjelder brannvarslingsanlegget.

Ventilasjon og vifter

- Kjøkkenvifter i selskapet skal ha kullfilter.
- Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte eller baderomsvifte til felles luftekanal, både på grunn av brannfare og fordi det forstyrrer balansen i ventilasjonen i andre leiligheter. Matos fra kjøkkenvifter kan være til stor sjenanse for dine nærmeste naboer.
- Det er ikke tillatt å føre utblås fra kjøkkenvifte ut gjennom ventil i yttervegg, med mindre man bor i øverste etasje.
- Tørking av tøy i leilighetene kan føre til fuktskader. Ikke tørk klær i leiligheten uten å sørge for god ventilasjon. Bruk gjerne tørketromlene på vaskeriene og tørkeloft der det er tilgjengelig.
- Det er viktig at boligen til enhver tid har god ventilering gjennom ventiler i yttervegg, ventiler over vinduene, samt gjennom ventiler på bad og kjøkken.

Husdyr

- Husdyrhold er tillatt, men skal ikke sjenere naboer på noen måte. Se for øvrig punktet om utearealer for regler om lufting av hund.
- Det er ikke tillatt å la hunder stå å gjø på balkongene.

Ringeklokke- og postkasseskilt

- Det er eiers ansvar å påse at det alltid er korrekte skilter på ringeklokken og postkassen, enten eier selv bruker leiligheten eller denne fremleies.
- Postkasseskiltene skal være hvite med svart skrift, og postkassene våre bruker standardformat 58 x 94 mm. Skiltene skal ha store bokstaver. På skiltet er det plass til 5 linjer med 17 tegn i hver linje.
- Styret lager og monterer ringeklokkeskilt. Klistrelapper og annen merking på ringeklokkeskilt og postkasser vil fjernes uten varsel.

Vaskerom

- Vaskerom skal benyttes etter vaskelisten.
- Se forøvrig regler for bruk av vaskeriene som henger på dørene.
- Forlat vaskeriene i den stand du selv ønsker å finne dem.
- La døren til vaskemaskinen stå åpen når du er ferdig med å vaske så trommelen får tørket.
- Feil og mangler ved vaskeriene meldes til styret.

Balkonger

- Balkongskjerming (duker, leegger, espalierer og lignende) skal være i tråd med selskapets regler. Reglene er tilgjengelige på selskapets nettside.
- Alle slike innretninger må festes stramt og sikkert på innsiden av rekkverket på en slik måte at de ikke blafrer og bråker ved mye vind.
- Beboere som ønsker å montere markise må først innhente skriftlig samtykke fra selskapets styre. Det er kun beboere som har balkong i øverste etasje som kan sette opp markise.
- Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for søppel og lignende.
- Det er strengt forbudt å kaste sneiper eller annet fra balkongene.

- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene, og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
- Beboere har ansvar for å sørge for at blomsterpotter, parasoller og andre gjenstander ikke plasseres der de kan falle ned. Løse blomsterpotter må hektes på innsiden av balkongen, og sikres godt, med mindre balkongen er nærmest bakkeplan.
- Det er utarbeidet en balkonginstruks som ligger tilgjengelig på selskapets nettside. Beboere bes om å følge denne.

Utleie

- Det må søkes om tillatelse fra styret for å overlate bruken av boligen til andre i henhold til vedtekten 3-2.
- For korttidsutleie, se vedtektenes punkt 3-2 (3).
- Utleie krever uttrykkelig tillatelse fra boligselskapet ved styret. Når styret har godkjent utleie skal et eget skjema sendes til OBOS med opplysninger om leietaker(e). Skjemaet fås ved henvendelse til OBOS. Styret og OBOS skal også ha melding når utleien opphører.
- Aksjeeier må betale et gebyr for forretningsførers administrasjon av søknaden og oppdatering av beboerinformasjon. Bytte av leietaker innenfor godkjent utleieperiode krever ny søknad til forretningsfører.

Parkering

- Parkering av biler på selskapets område er i utgangspunktet ikke tillatt, men av- og pålessing kan utføres.
- Ved behov for parkering i bakgården, ta kontakt med styret for å få parkeringstillatelse. Slike tillatelser gis bare i spesielle tilfeller.
- Overtredelse av parkeringsreglene medfører borttauing uten forvarsel for eiers risiko og regning.

Motorsykler, mopeder og scootere

- Det er ikke tillatt å kjøre eller starte motorsykler, mopeder eller scootere i indre gård.
- Motorsykler, mopeder og scootere skal startes i ytre gård.
- Motorsykler, mopeder eller scootere skal ikke kjøres på selskapets eiendom i det hele tatt mellom klokka 23:00 og 07:00.

Endring av ordensregler

Endring besluttet av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Regler for balkongskjerming i Ringgatens Byggeselskap II AS

Vedtatt på generalforsamling 02.07.2020.

1. Skjerming på kortsidene

Følgende løsninger er tillatt

- a. Uttrekkbar eller fastmontert skjerm i tekstil
- b. Espalier
- c. Pil- eller bambusmatte
- d. Pleksiglass eller glass (kun indre gård)

Maksimumhøyde for alternativ a, b, c er 160 cm. For alternativ d gjelder egne bestemmelser, se nedenfor.

Tekstilskjermene må følge fargebestemmelsene for balkongduker. Disse avhenger av hvilken gård balkongen er i. Se punkt 2.

Espalierene og pil- eller bambusmattene må være sorte eller mørkebrune. Med mørkebrun menes minst like mørk som utemøbelserien Äpplarö fra Ikea.

Skjerm i pleksiglass/glass skal i best mulig grad etterligne skilleveggene på de doble balkongene i indre gård. Selskapet har fått priser på slike skjermer fra Altiglass, men andre leverandører kan brukes. Absolutte krav er at skjermene har:

- glatt overflate uten tekstur
- opal/frostet finish
- sort metallramme rundt alle kanter
- dimensjonene skal være lik skjermene mellom de doble balkongene (se tegning på selskapets nettside eller kontakt styret for mål)

2. Balkongduk

På langsiden av balkongen er det kun tillatt med balkongduk. Balkongduken kan også dekke kortsidene. Det er to fargealternativer i hver gård.

Ytre gård: Sort eller Sandatex nr. 84 (rustrød)

Indre gård: Sort eller Sandatex nr. 15-93 (lys beige)

Den sorte balkongduken kan kjøpes hvor som helst så lenge den er helt sort og oppfyller kravene ellers. Det andre fargealternativet må derimot være nøyaktig den oppgitte fargen, og må dermed kjøpes av en forhandler som benytter tekstiler fra Sandatex. Selskapet har inngått avtale med Scandic Markiser om levering av balkongduker, men andre forhandlere kan benyttes.

Balkongduken skal ikke være høyere enn 87 cm. Den skal nå opp til den vannrette stangen under rekkverket der blomsterkassene er montert. Duken skal monteres på innsiden av balkongrekkverket.

3. Markise

Beboere som ønsker markise må først innhente skriftlig samtykke fra styret. Det er kun balkonger i øverste etasje som kan ha markise.

Fargene som tillates her er Sandatex nr. 84 (rustrød) i ytre gård og nr. 15-93 (lys beige) i indre gård. Svarte markiser tillates ikke. Scandic Markiser er selskapets leverandør av markiser. Markisen bestilles fra Scandic Markiser.

Det er ikke tillatt å velge andre farger og/eller løsninger enn det som er beskrevet her. Blir dette gjort må beboer selv påkoste å få disse fjernet.