

**HUSORDENSREGLER
FOR
RØNNINGEN BORETTSLAG**

vedtatt på generalforsamlingen 24.04.1985 m/endringer på generalforsamling 06.05.1993, 15.05.2006, 14.05.2007, 03.05.2011, 12.05.2016 og 23.05.2017.

INNHold:

1. Innledning
2. Regelverk
3. Styret
4. Øvrige Utvalg
5. Henvendelser til styret/utvalgene
6. Fasader og vedlikehold
7. Bruk av leilighet og andre rom
8. Bruk av veranda/terrasse
9. Ildsteder
10. Fellesrom og oppganger
11. Bruk av vaskeriet
12. Sjøppel
13. Dyrehold
14. Fellesområder
15. Parkering, kjøring
16. Bruk av garasje
17. Endringer av husordensreglene
18. Tolkning av husordensreglene

1. INNLEDNING

1.1 Borettslagets navn er RØNNINGEN BORETTSLAG.

Borettslaget er tilknyttet OBOS og er et andelslag med begrenset ansvar.

1.2 Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

1.3 Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

2. REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for Rønningen Borettslag:

1. Borettsloven
2. De til en hver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene
4. Generalforsamlingsvedtak
5. Styrevedtak (ofte bekjentgjort gjennom rundskriv)

2.2 Brudd på reglene i pkt 2.1 kan medføre at borettslagets styre sier opp den ansvarlige andelseier.

2.3 Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. STYRET

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene for borettslaget tilknyttet OBOS § 8-1 foreskriver. Styret har fem - 5 medlemmer.

4. ØVRIGE UTVALG

4.1 Følgende utvalg skal velges av Generalforsamlingen:

1. Trafikk- og miljøutvalg for Øvre Rønningen
2. Trafikk- og miljøutvalg for Nedre Rønningen

4.2 Hvert utvalg bør ha minst 3 - tre medlemmer.

4.3 Trafikk- og miljøutvalget er i alle spørsmål underlagt styret.

4.4 Trafikk- og miljøutvalget har ansvaret for dugnader, trafikkregulering, parkering, grøntarealer, lekeplasser og sosiale tiltak, som for eksempel juletefest.

5. HENVENDELSER TIL STYRET/UTVALGENE

5.1 Forslag til saker som ønskes behandlet av styret/utvalgene må leveres skriftlig.

6. FASADER OG VEDLIKEHOLD

- 6.1 For å gjennomføre utvendige bygningsmessige endringer, må man søke styret om godkjenning. Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. vedtektene § 5.1. I tillegg har andelseierne selv ansvar for at utbedring av våtrom og elektriske installasjoner utføres på en forskriftsmessig måte.
- 6.2 Borettslagets farger er rødt og mørkebrunt på treverk og hvitt på murvegger. Andre farger er ikke tillatt på bygningenes fasader og gjerder. Unntatt er inngangsdørene til rekkehusene som også kan være grønne (opprinnelig farge) eller mørk blå. Beboerne har selv ansvar for å utføre beisning / maling av fasader, vinduer, dører og gjerder. Ta kontakt med styret for å få beis/maling til dette.

7. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

- 7.1 Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 23.00 og kl 06.00. Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 21.00 til kl 08.00. Vis hensyn.
- 7.2 Banking og boring i vegger må ikke foretas i tiden 21.00 og 08.00, og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene.
- 7.3 Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.
- 7.4 Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker.
- 7.5 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre.

Eksempelvis bør man:

- ikke støye i oppganger,
- varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Lufteventilene over vinduene i terrasseblokkene må aldri lukkes helt igjen på grunn av den mekaniske ventilasjonen.

- 7.7 Det skal være minst 2 røykvarslere i hver terrasseleilighet og minst en røykvarslere i hver etasje i rekkehusene. Alle leiligheter skal ha brannslange. Røykvarslere og brannslange kontrolleres jevnlig av eksternt firma. Røykvarslere og brannslangen tilhører leiligheten og må ikke fjernes. Det er andelseierens ansvar at det installerte utstyret er på plass i leiligheten og andelseieren må erstatte dette utstyret dersom det er fjernet eller har blitt ødelagt.
- 7.8 PVR-dekoderen og internetmodemet fra Canal Digital tilhører leiligheten og må ikke medtas ved evt. flytting. Det er andelseierens ansvar at det installerte utstyret er på plass i leiligheten og andelseieren må erstatte dette utstyret dersom det er fjernet eller har blitt ødelagt.
- 7.9 Skader på kabler / kontakter / telefon til callinganlegget i terrasseblokkene eller på kabler / kontakter til TV- og internetanlegget i leilighetene, er andelseierens ansvar.

8. BRUK AV VERANDA / TERRASSE / HAGE / FELLESAREAL

- 8.1 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover veranda/terrassekanten.
- 8.2 Utegrilling kan bare skje så langt det ikke er til sjenanse for naboene. På grunn av den spesielle ventilasjonsordningen i blokkene og brannfaren på verandaene/ terrassene, må det ikke grilles med tennvæske.

9. ILDSTEDER

9.1 Det må ikke nyttes annet enn fast brensel på ildstedene.

10. FELLESROM OG OPPGANGER

- 10.1 Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i fellesrom eller kjellerrom. Barnevogner kan settes i rom like innenfor utgangsdør. Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i kjellerbodene. Husk at brannforskriftene må følges. Dører til kjellere og andre fellesrom skal alltid holdes låst.
- 10.2 Det skal være navneskilt på postkasser og på porttelefonablået ved utgangsdør i terrasseblokkene. For å få et enhetlig inntrykk, skal disse navneskiltene være hvite på postkassene og blanke med sort skrift på porttelefonablået. Leilighetsnummer skal stå på navneskiltene på postkassene. Skiltene til porttelefonablået skal bestilles fra Data Call AS – se oppslag i oppgang.

11. BRUK AV VASKERIET

- 11.1 Vaskeriene i terrasseblokkene, Vestlivn 20 C og Møllefaret nr 26 A kan benyttes av alle leieboerne i borettslaget.
- 11.2 Vaskeriene kan benyttes i tiden 08.00-20.00 fra mandag til lørdag og i tiden 11.00-17.00 på søndager. Vaskeriene må ikke benyttes offentlige høytidsdager.
- 11.3 Vasketiden er 3 timer, dvs. 4 vasketider pr dag de første 6 dager i uken og 2 vasketider på søndager.
- 11.4 Den enkelte bruker av vaskeriet plikter å rengjøre vaskeriet etter bruk.
- 11.5 Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk.
- 11.6 Bestilling av vasketid gjøres ved å henge låsen på den dag og tid som ønskes.
- 11.7 Når vasketiden er benyttet, må låsen fjernes. Låsen skal ikke henge permanent. Kun lås med leilighetsnummer skal brukes.
- 11.8 Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester.

12. SØPPEL

- 12.1 Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Se etter at søppelet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting som f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall, i søppelkassen.
- 12.2 Papir/papp og glass/metall skal kastes i containere plassert på borettslagets parkeringsplasser.
- 12.3 Husk å låse søppelrommet (gjelder beboerne i terrasseblokkene) etter bruk.

13. DYREHOLD

- 13.1 Andelseiere eller fremleietakere kan holde hund/katt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren og/eller de øvrige brukerne av eiendommen. Anskaffelse av hund eller katt skal meldes til borettslagets styre. Alle katter skal merkes og må steriliseres/kastreres hvis de skal ferdes ute.

14. FELLESOMRÅDER

- 14.1 Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerder, hekker eller beplantning.
- 14.2 Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å sørge for orden og renhold rundt disse. Kast ikke mat på bakken av hensyn til at dette trekker katter, rotter, mus og duer etc. til eiendommen.

15. PARKERING, KJØRING

- 15.1 Parkering inne på boområdet, stikkveier og på gjesteparkeringsplassen er forbudt. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass.
- 15.2 Gjesteparkeringen er for gjester og beboerne må påse at deres gjester parkerer riktig. Personer som gjentatte ganger, og etter skriftlig advarsel fra styret parkerer i strid med husordensreglens bestemmelser, dvs. på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller ellers inne på området, kan få bilen borttauet for eierens regning.
- 15.3 Campingvogner, båter, tilhengere, motorsykler / mopeder, uregistrerte motorkjøretøy o.l. skal ikke lagres/hensettes på gjesteparkeringsplassen eller inne på borettslagets fellesområder.
- 15.4 Det er ikke tillatt å kjøre innenfor bommene. Unntak gjelder ved transport av personer som har vansker med å gå samt ved kjøring av større/tyngre kolli.
- 15.5 På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring skal skje i gangfart (5 km).
- 15.6 Enhver plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilter.
- 15.7 Det er forbudt å la motorisert kjøretøy stå med motoren i gang. Dette gjelder også på borettslagets område.
- 15.8 Bommene skal holdes lukket.
- 15.9 Beboerne som disponerer flere enn en bil, må leie plass til disse i garasje eller parkere/hensette bilene utenfor borettslagets område.
- 15.10 Garasjeplasser kan bare leies ut til andelseiere/leietakere i borettslaget. Styret kan dispensere fra bestemmelsen i foregående setning, samt stille betingelser for slik dispensasjon.

16. BRUK AV GARASJE

- 16.1 Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte leier må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn, ildsfarlige væsker/gasser o.l. må ikke oppbevares/etterlates.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen.

- 16.4 Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Alle plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid.

17. ENDRINGER

- 17.1 Forslag til endringer av eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret.
- 17.2 Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall av det avgitte stemmetall.

18. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

- 18.1 Tolkning av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolkning kan ankes inn for generalforsamlingen.
- 18.2 Husordensreglene trer i kraft straks.