

Bo-regler for Fagerholt Borettslag



vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006,
endret generalforsamling 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017, 14.05.2018, 20.5.2019, 24.11.2020

1. INNLEDNING

Fagerholt Borettslag er et andelslag. Andelseierne er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i forsvarlig stand. Alle borettslagets utgifter dekkes av felleskostnadene (husleie) og andre inntekter.

Brudd på vedtekter eller bo-regler er brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget, og kan etter 3 skriftlige varsler føre til pålegg om tvangssalg av andelseiers leilighet. Andelseier er ansvarlig for at bo-reglene overholdes av alle medlemmer av sin husstand og sine gjester.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 Støy

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
2. Oppussing og andre støyende aktiviteter skal kun utføres mellom kl. 08:00 og kl. 19:00 mandag – fredag. Lørdag fra kl. 09:00 – 18:00. Søn-, helligdager, julaften og nyttårsaften forbudt med støyende aktiviteter.
3. Andelseier plikter å varsle oppgangens andelseiere i god tid når det arrangeres festlige sammenkomster som vil medføre støy og/eller vil strekke seg utover det tidspunkt på døgnet når det normalt skal være ro i leiligheten.
4. Alle andelseiere oppfordres til å vise hensyn og ikke være til sjenanse for hverandre.

2.2 Teknisk utstyr/ brann

1. Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.
2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens inngangsdør.
3. Alle rom må holdes varme nok til at vannledninger ikke frostskares.
4. Alle andelseiere er ansvarlig for at røykvarsler i leilighet fungerer og at de har lært seg bruken av brannslukningsapparatet. Apparatet i leiligheten skal kontrolleres og snus opp ned 4 ganger i året. Feil eller mangel rapporteres til driftsleder. Batteri i røykvarslere skal kontrolleres årlig.

2.3 TV, radio og parabolantenner

1. Feil ved din del av anlegget meldes til: GET kundeservice: 21 54 54 54.
2. Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjenning.
3. Parabolantenne kan, etter godkjenning av styret monteres innenfor brystningshøyde og minst mulig synlig fra bakken. Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenne i betongen.

2.4 Balkonger, vinduer og markiser

1. Bygningsmessige endringer av balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og må godkjennes av styret.
2. Blomsterkasser kan kun henges opp innvendig på balkongen.
3. Andelseier er ansvarlig for eventuelle markiser, og har ansvar for vedlikehold og kostnader til reparasjoner. Farlige markiser skal demonteres.
4. Soveromsvinduer og rekkverk/brystning på balkong må ikke brukes til lufting av tøy, dyner, tepper og lignende.
5. Lufting må gjøres inne på balkongen.
6. Risting av tøy i trappeoppgangen eller på utsiden av balkong er ikke tillatt.
7. Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på utestativ søndager/helligdager/1. og 17.mai, julaften og nyttårsaften.
8. Grilling på balkong er kun tillatt med gass-/elektrisk grill.
9. Balkongens betongvegger og tak skal være malt med: utvendig helmatt betongmaling, hvit S 5 1002 Y
10. Vinduskarmer på balkong skal males med: lys grå vindusmaling farge S 3502Y
11. Rekkverket i stål skal males med: sølv bengalakk/hammerlakk
12. Balkonggulvet skal males med epoxymaling – lys grå.
13. Det må ikke kastes søppel, mat eller andre gjenstander ut fra balkong.
14. Alle plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter, og skaper lekkasje og fuktskader. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplantning.
15. Ved rengjøring av balkong påse at det ikke kommer vann inn til naboene.
16. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på balkong.
17. Innglassing av balkong er kun tillatt av borettslagets leverandør, som har godkjenning fra Plan og bygningsetaten.

2.5 Dyrehold

1. Det er tillatt å holde 1 husdyr pr husstand, som skal registreres hos driftsleder.
2. Det er båndtvang på borettslagets uteområder hele året.
3. Hundeeiere skal bruke hundepose og plukke opp hundens avføring. Posen knyttes forsvarlig og kastes i søppelbeholderne.

4. Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.
5. For øvrig gjelder de regler om dyrehold som fremgår av borettslagslovens § 5-11(4).

3. BRUK AV FELLESOMRÅDER

3.1 Bruk av innvendige fellesområder

1. Inngangsdør til oppgangen og dører til fellesrom skal holdes låst.
2. Slipp ikke inn ukjente som ringer på calling anlegget.
3. Dørmatter skal tas inn kvelden før det er vasking i oppgangen.
4. Kjellerdør skal holdes låst.
5. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren eller vaskeriet.
6. Påse at barn ikke leker med heisene.
7. Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, på etasjeplan, under trappen, utenfor bodene, i vaskeriet eller i kjellergangen.
8. Det er ikke tillatt å bruke levende lys i noen fellesområder.
9. Unødig opphold eller støyende lek er ikke tillatt i fellesområdene.

3.2 Bruk av boligen

1. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall slik at det kan føre til forstoppelse eller skade på felles avløp
2. Det må ikke helles ildsfarlige væsker/matolje i avløp/kjøkkenvask.
3. Andelseier er ansvarlig for å rense sluk på bad jevnlig.
4. Andelseier må kjenne til hvor leilighetens hovedkran er installert og hvordan denne stenges. Det er for å begrense vannskader.
5. Det anbefales å vise hensyn ved røyking på balkong, da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter/naboer.
6. Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesrom, garasjeanlegg, oppganger, heiser og kjeller.
7. Andelseier som disponerer hage er forpliktet til å holde hagen alminnelig pen.
8. Beplantning og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer.
9. Andelseier er ansvarlig for at brystningshøyden (fra balkonggulv til topp av rekkverk) er minimum 90 cm fra 1 – 5 etg. og 110 cm fra 6 etg. til toppetg.

3.3 Oppussing/ombygging av boligen

1. Dersom det skal legges varmekabler eller nytt gulvbelegg/fliser på bad, kreves en vanntett membran som føres minst fem centimeter opp på vegg, og under ytre veggbekledning. Vegg i våt sone skal påføres flytende membran.
2. Rørleggerarbeid skal utføres av autorisert rørlegger.
3. Elektrisk arbeid skal utføres av autorisert el. installatør.
4. Arbeidet for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. (Ref. borettslagets vedtekter)

3.4 Bruk av fellesvaskeri

1. Regler for bruk av vaskeriene skal følges nøye.
2. Det er ikke anledning til å vaske eller tørke tøy til andre enn de som bor i leiligheten/borettslaget.
3. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.
4. Vask av mopper, tepper og ryer er kun til **privat** hushold.
5. Etter bruk tørkes maskinene med en fuktig klut, og såpekummen skylles med vann.
6. Etter bruk tømmes lofilteret i tørketrommel og tørkeskap.
7. Maskiner og utstyr skal behandles som om det var ens eget.
8. Det er ikke tillatt å ha med dyr i vaskeriet med unntak av offentlig godkjente servicehunder.
9. Det er ikke tillatt å la barn være i vaskeriet uten oppsyn.
10. Vasketid må overholdes.
11. Klær som blir liggende i maskinene, blir fjernet og må hentes på driftsleders kontor.
12. Slå av lys og utstyr etter bruk.
13. Forlat vaskeriet ryddig og rengjort.
14. Feil ved maskiner og utstyr meldes til driftsleder

3.5 Avfall/Søppel

1. Forsvarlig innpakket restavfall og kildesortert avfall kastes i utvendige avfallsdunker.
 - Grønn pose – matavfall
 - Blå pose – plast
 - Vanlig pose – restavfallDet er egne dunker for papir/papp, og egne containere for glass og metall.
2. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel utenfor avfallsdunkene.
3. Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel på etasjeplan eller i oppgang.
4. Større avfall skal ikke hensettes i fellesarealer. Kan eventuelt kastes på kontainer/komprimatorbil som kommer på hvert tun hvert kvartal. Andelseiere må selv kaste avfall/søppel i kontainer/på bilen. Se oppslag i tavlene og vår hjemmeside.

3.6 Grøntanlegg (uteområder)

1. Grøntanlegg, med plener og beplantninger er felles eiendom.
2. Utebenker/-bord skal ryddes etter bruk.
3. Bruk av engangsgrill er kun tillatt på utearealer/grøntarealer med brannsikkert underlag. Grillen slokkes med vann og kastes i egen avfallsbeholder.
4. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at det tiltrekker seg skadedyr.
5. Fotballsparking og annet ballspill er ikke tillatt i blokkenes inngangspartier, på borettslagets tun og plener.
6. Hærverk og tagging blir politianmeldt.

3.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

1. Det er ikke tillatt å kjøre på gangveiene.
2. Det er ikke tillatt å parkere på innkjørselsveiene til blokkene.
3. Kjøring på innkjørselsveiene skal skje i gangfart.
4. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing.
5. Av- og pålessing inne på tun i mer enn 30 minutter er ikke tillatt. HC andelseiere er fritatt for tidsbegrensningen.
6. Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang i borettslaget.
7. Parkering skal kun gjøres på faste plasser som leies ut av borettslaget. Slike plasser kan leies ved henvendelse til driftsleder.
8. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene.
9. Det er ikke tillatt å la ledningen henge ut fra koblingsboksen når den ikke er koblet til kjøretøyet. Tilkobling av annet utstyr enn motorvarmer på koblingsboksen er ikke tillatt. Kun godkjente kabler skal benyttes.
10. Reparasjon av motorkjøretøyer skal ikke utføres på borettslagets uteområde.
 - a. Det er ikke tillatt å reparere kjøretøy i garasjeanlegget.
 - b. Ved bensin- eller oljesøl må kjøretøyets eier utbedre skade umiddelbart.
11. Det er kun tillatt med ett kjøretøy pr plass.
 - a. Motorsykler og mopeder parkeres på egne plasser.
12. Gjesteparkering er tillatt innenfor oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget for alle typer motorkjøretøy med kjennemerke. Gjesteparkering kan benyttes i inntil 3 døgn sammenhengende og deretter er det karantene i 24 timer. Gjesteparkering skal registreres på <http://gjest.p-service.no> innen 20 minutter etter at kjøretøyet er parkert. Ved registrering på <http://gjest.p-service.no> er det tilstrekkelig å registrere kjøretøyets kjennemerke og hvor lenge gjesteparkeringen skal vare. Det er mulig å registrere for 6 timer, 1 døgn, 2 døgn og 3 døgn. Ved registrering på 6 timer er det ikke karantenetid på 24 timer. Styret og driftsleder kan i enkelt tilfeller gi dispensasjon fra denne regelen.
13. Andelseiere kan stå på gjesteparkering i maks 1 time ved bruk av urskive. Skiven **kan** kjøpes på driftsleders kontor. Gjelder ikke HC andelseiere.
14. Handikaplasser skal bare brukes av kjøretøy med gyldig bevis utstedt av norske myndigheter. Beviset må være plassert godt synlig i frontruten.

4. ANDRE FORHOLD

4.1 Meldinger, rundskriv, hjemmeside og annet

1. Det er andelseiers plikt å sette seg inn i borettslagets:
 - vedtekter
 - bo-regler
 - informasjonsskriv
 - innkalling til Generalforsamlingen,
 - oppslag på oppgangens informasjonstavle,
 - oppslag på informasjonstavlen i heisen,
 - informasjon på borettslagets nettside www.fagerholtbrl.no
2. Andelseier bør delta på generalforsamling og andelseiermøter.
3. Andelseiere bør delta på dugnader, Rusken og bortkjøring av større avfall, dette er en fin måte å bli kjent med andre i borettslaget.
4. Postkasseskilt skal være den typen styret har fastsatt. Kontakt driftsleder for bestilling.
5. Endring av navn på calling anlegg. Kontakt driftsleder.

4.3 Klage over brudd på bo-reglene

1. Klage over at en andelseier har overtrådt bo-reglene skal sendes skriftlig til borettslagets styre. Klagen skal inneholde:
 - Årsak og andre opplysninger som kan ha betydning for saken (dato, klokkeslett)
 - Navn på klager, oppgang, leilighetsnummer, telefon og e-post.
 - Navn på påklagede, og eventuelt oppgang og leilighetsnummer.

4.4 Skader på borettslagets eiendom

1. Andelseier er ansvarlig for skade som de selv og medlemmer i deres husstand gjør på borettslagets eiendom. Oppgjør for dette skjer i henhold til borettslagslovens § 5-13, samt lov om skadeerstatning av 13. juni 1969.