

HUSORDENSREGLER
FOR
BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Sist endret 15. juni 2006

INNLEDNING

Benterudjordet Borettslag er et andelslag hvor andelhaverne (vi) eier husene og grunnen. Dette medfører at alle andelseierene i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand.

For å oppnå de best mulige boforhold og for å holde den høyest mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene overholdes.

Dersom disse reglene ikke blir overholdt, kan det medføre oppsigelse av leieforholdet. Andelseieren av boenheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til boenheten.

Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser. Det er alle andelseierne sin plikt å lese og sette seg inn i husordensreglene.

FELLESOMRÅDER OG UTEAREALER

Det påligger alle beboere å bidra til at borettslagets grøntareal blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder både areal som disponeres av den enkelte, som fellesarealene.

Trær/beplantning må ikke felles/fjernes, og utvidelse av de registrerte parsellgrenser må ikke skje uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal.

Alle beboere bør holde sine barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på noen annen måte generer naboer eller skader beplantning på privat- og fellesarealer.

Lek på garasje- og bodtak er ikke tillatt.

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en eller flere beboere, kan vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Vi skal holde gangveiene rene. Hver av oss er ansvarlig for den del av gangveien som ligger til vår boenhet.

Generalforsamlingen kan velge å la styret sette bort arbeidet med sandstrøing om vinteren og feiing om sommeren til et vaktmesterfirma.

Stikkveien frem til egen inngang er den enkeltes ansvar.

Strøkasser med singel er satt opp til fri benyttelse.

BRUK AV BOENHETEN

Vi er selv ansvarlige for indre vedlikehold av boenheten.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknett. Det må heller ikke slåes ut ildsfarlig eller aggressive væsker i vannklosett eller avløp.

Vi plikter å kjenne til hvor boenhetens og rekkens hovedkran er, samt stakelukens plassering slik at de kan stenges for å hindre eller begrense skade ved rørledningsbrudd.

Sluk i gulv må holdes rent for fett og lo slik at vannet får fritt avløp.

Oppvaskmaskin skal være fast tilkoblet.

Likeledes plikter alle å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å begrense og bekjempe en brann. Brannslanger og stiger må derfor være på plass. Slangene må prøves med jevne mellomrom, men ikke brukes til hagevanning o.l.

I henhold til forskriftene har hver leilighet fått utlevert to røykvarslere og ett pulverapparat. Det er den enkelte andelseiers ansvar at disse er forskriftsmessig montert og i funksjonsdyktig stand. Likeså er det andelseiers ansvar og plikt å føre nødvendig tilsyn med utstyret og å skifte batterier.

Pulverapparatet skal vendes et par ganger om året, så pulveret ikke klumper seg. Hvis måleren ikke lenger står i grønn sone, får man mot innlevering av apparatet til styret, utlevert nytt. Tilsvarende gjelder for røykvarslere og brannslange. Det nevnte utstyret skal følge boenheten. Brannlovens bestemmelser gjelder fullt ut også for andelseiere i borettslag. Lagets (styrets) ansvar overfor den enkelte andelseier begrenser seg til å varsle om andelseiers plikter. Selv om vi har et pulverapparat, må brannslangen ikke fjernes eller frakobles.

Utelyset på boden er gangveiens belysning og skal derfor være tent fra mørkets frembrudd til påfølgende morgen.

Til fellesanlegg for radio og TV må bare benyttes godkjent utstyr.

Overlating av bruk av leiligheten, eller del herav, må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres som følge av overlatingen. Leietageren må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger, og han må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

Tillatelse til overlating kan gis for inntil tre år. Se for øvrig borettslagets vedtekter.

RO OG ORDENS-REGLER

Alle beboere bør unngå unødvendig og urimelig støy. Vis hensyn ved bruk av radio, TV og stereoanlegg o.l. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

I tiden fra kl 23.00 til kl 06.00 skal det være ro i og ved boenhetene.

Musikk- og sangøvelser, samt støyende og sjenerende hobbyvirksomhet, er ikke tillatt i tiden fra kl 22.00 til kl 08.00, samt søndager og helligdager.

Musikk- og sangundervisning kan med skriftlig samtykke fra naboer tillates av styret.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis en skal ha en festlig anledning som kan medføre noe mer støy enn vanlig.

AVFALL OG SØPPEL

Containerne er beregnet for husholdningsavfall. Alt avfall skal, før det legges i containeren, være forsvarlig innpakket og lukket.

Containerne må ikke overfylles og det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor containerne. Området rundt containerne må holdes rene og ryddige.

Det er satt opp egne containere for papp og papir. Kartonger, esker og lignende skal brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker, slik at plassen blir godt utnyttet.

Brannfarlig, giftig eller eksplosjonsfarlig avfall skal ikke legges i containerne, men leveres til godkjent avfallsplass.

I forbindelse med nyttårsfeiring er det den enkelte beboers ansvar å samle sammen og kaste avfall etter eget fyrverkeri.

Ved oppussing eller ombyggig er det den enkelte beboers ansvar å fjerne avfall og søppel.

DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe inntil 2 hunder mot at vedkommende andelseier undertegner en erklæring om dyrehold.

Slik erklæring må også undertegnes av andelseier som påtar seg å passe hund for andre, utover kortvarige besøk på inntil 1 måned.

Alle som har/passers dyr, uansett varighet, plikter å sette seg inn i dyreerklæringens innhold.

Det er også tillatt med inntil to katter etter tilsvarende regler som for hund.

Erklæring om dyrehold følger vedlagt.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Eierens navn: Finstadlia

Dyrets navn: Rase

Jeg erklærer, er kjent med og vil overholde følgende regler for dyrehold i Benterudjordet Borettslag:

1. Reglene for dyrehold gjelder – så langt de passer – for alle former for dyrehold i Benterudjordet Borettslag.
2. Reglene er en del av husordensreglene og brudd på disse kan få konsekvenser for bo-forholdet.
3. Dyret skal ha navneskilt. Dyret skal føres i bånd på borettslagets område.
4. Dyret skal ikke luftes av barn med mindre de har full kontroll over den.
5. Lufting må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener eller grøntanlegg.
6. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område eller nærliggende områder hvor det kan være til sjenanse for våre borettslavere eller tilstøtende borettslags borettslavere.
7. Dyret må ikke være alene i huset hvis den ikke er lært opp til det.
8. Jeg forplikter meg til å fjerne dyret fra borettslaget hvis det kommer berettiget klage over at den gjentatt sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte. Hva som er berettiget klage i denne relasjon avgjøres av styret.
9. Hundeeier plikter å sette seg inn i politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelsene overfor hundeeier som lar hunden gå løs.
10. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget.
11. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Lørenskog den Underskrift:

PARKERING OG TRAFIKK

Beboeres/samboeres biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte plasser og i garasjene.

Parkering og lagring av campingvogner, båter hengere etc. er ikke tillatt på borettslagets område. Kortvarig parkering av campingvogn, båt, hengere etc. er tillatt etter avtale med styret. Styret skal søke å finne hensiktsmessige plasser ut i fra det til enhver tid eksisterende behov.

Den som ulovlig parkerer/lagrer kjøretøy, campingvogn, båt, henger etc. innenfor borettslagets område, kan få dette fjernet i henhold til Veitrafikklovens paragraf 37 c. Alle utgifter m.v. som påløper i den anledning, skal dekkes av eier. Henvendelse til politiet eller borttauingsfirma om fjerning av kjøretøy kan bare gjøres av styret eller av styremedlem som har fått fullmakt til det av styret.

Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av beboerne til kortvarig parkering i tiden utenom kl 1700 - 2200 på hverdager. Utenom de angitte tidsrom, kan beboerne kortvarig, inntil 1 time, selv benytte gjesteplassene. Gjesteparkeringsplassene kan ikke benyttes av beboerne på lørdager, søndager og helligdager.

Dersom andelseier over en periode på minst en måned har gjester eller andre på besøk, og hvor disse gjentatte ganger parkerer på borettslagets gjesteparkeringsplasser, skal andelseieren tildeles fast plass til disse kjøretøyer for tidsrom utover en måned.

Samboende eller personer i samboerlignende forhold, skal ha tildelt plass på linje med andelseiere. Samboerlignende forhold defineres ved at bilen står på gjesteplassen gjennomsnittlig 4 dager eller mer pr. uke. Trenger noen ekstra parkeringsplass utover den ene som følger boenheten, må særskilt avtale med andelseier om leie av plass inngås med borettslaget.

Sjenerende reparasjoner på egen bil, samt reparasjoner på andres biler, er ikke tillatt innenfor borettslagets område. Vask/rengjøring av bil på gangveiene er ikke tillatt.

Unødig oppstarting, rusing og kjøring av motorkjøretøy er ikke tillatt innenfor borettslagets område jfr. også de oppsatte skilt.

Største tillatte hastighet på gangveiene er 15 km/t og den største aktsomhet må utvises under kjøringen.

Beboerne skal gjøre våre gjester oppmerksom på gjeldende trafikkbestemmelser.

DUGNADER

Hvis ikke annet er bestemt, er det forutsetningen av borettsshaverne i hver rekke/tun finner frem til en fast ordning, slik at en etter tur og/eller i fellesskap utfører gressklipping, sandstrøing.

Generalforsamlingen kan velge å la styret sette bort disse arbeidene til et vaktmesterfirma.

Styret har inngått avtale med Røri Vaktmesterservice når det gjelder vedlikehold og gressklipping av fellesarealer, samt snømåking og sandstrøing.

Rydding og raking av fellesområdene forutsettes utført av beboerne selv i forbindelse med dugnader.

Borettslaget har en garasje for oppbevaring av koster, river, trillebårer osv.

Alle i styret har nøkkel til denne garasjen.

GRILLING

Ved grilling må man ta hensyn til naboene, slik at de ikke blir sjenert av unødig røk og lukt.

Alle grillbrukere må være spesielt oppmerksom på brannfaren og ta nødvendige forholdsregler for å forhindre brann.

RUNDSKRIV OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret til andelseier ved rundskriv gjelder på samme måte som informasjon og direktiver gitt i informasjonsmappen.

Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring i dagspressen og på Internett (www.obos.no).

Interesserte kan også henvende seg til OBOS som gir opplysninger om ledige boenheter i laget.

Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.

Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtak fattes på generalforsamlingen.

Det vises for øvrig til leiekontrakten.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	09.05.2012
Tema: Vedtekter	

5.02 Vedtekter for Benterudjordet Garasjelag

1. Formål

Benterudjordet Garasjelag har til formål å samordne medlemmenes interesser i forbindelse med drift av garasjer, motorvarmerplasser og nummererte plasser innenfor borettslagets eiendom.

De fire carportene i Finstadlia 11, 13, 17 og 19 samt gjesteparkeringsplassene omfattes ikke av garasjelagets mandat.

2. Medlemskap

Medlemmer i garasjelaget er alle andelseierne i Benterudjordet Borettslag med unntak av de fire andelseierne i Finstadlia 11, 13, 17 og 19.

Et garasjelagsmedlem kan kun eie en garasje eller en oppstillingsenhet.

Hver andelseier eier sin enhet (garasje eller oppstillingsenhet) og ordner selv med oppføring på selvangivelsen av denne.

3. Årsmøte

Årsmøtet er Garasjelagets høyeste myndighet og skal avholdes hvert år, senest innen utgangen av juni måned.

Innkalling og sakliste for årsmøtet sendes hvert enkelt medlem med minst 8 dagers varsel.

Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet, må leveres Garasjelagets styreleder skriftlig innen 15. februar.

Saker avgjøres ved alminnelig (simpelt) flertall av de fremmøtte medlemmer, unntatt forslag til vedtektsendringer som krever kvalifisert (2/3) flertall.

Oppløsning krever et stemmetall som svarer til 2/3 av Garasjelagets medlemstall, i to etter hverandre følgende årsmøter. Det siste kan være ekstraordinært, men kan tidligst avholdes to måneder etter det første. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret eller 1/3 av Garasjelagets medlemmer krever det.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	09.05.2012
Tema: Vedtekter	

4. SAKER TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTET

Årsmøtet skal:

- oppta navnefortegnelse.
- velge sekretær.
- velge to representanter til å underskrive protokollen.
- avgjøre om møtet er lovlig innkalt.
- behandle styrets beretning.
- godkjenne vedlikeholdsregnskapet.
- ta stilling til ansvarsfrihet for styret.
- fastsette budsjett.
- behandle innkomne forslag.
- velge styreleder.
- velge styremedlem.
- velge varamedlem.
- velge to revisorer.

5. Styret

Styret består av:

- styreleder
- to styremedlemmer
- ett varamedlem

Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styret velges for to år om gangen.

Styreleder og et medlem av styret er på valg hvert år.

Styret konstituerer seg selv umiddelbart etter årsmøtet.

Første gang velges styreleder, to styremedlemmer og varamedlem. Senere velges styreleder, ett styremedlem og varamedlem hvert år.

Styret virker som valgkomite.

Styret er beslutningsdyktig når styreleder og et styremedlem/varamedlem er tilstede.

Styret leder Garasjelaget i henhold til vedtektene og etter de retningslinjer som årsmøtet bestemmer.

Styret kan beslutte dugnadsarbeider og bevilge beløp til dekning av nødvendige felles påkostninger innenfor budsjettet.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag	09.05.2012
Tema: Vedtekter	

6. Garasjelagets drift og vedlikehold

Alle fellesomkostninger som ikke dekkes over vedlikeholdsbudsjettet og vedlikeholdsfondet, utlignes likt på alle medlemmene i Garasjelaget under hensyntagen til hvilken enhet eieren har.

Medlemmene forplikter seg til å delta i det vedlikehold av garasjer/ motorvarmere som styret pålegger dem.

Styret fører regnskap som revideres av revisorene. Garasjelaget skal drives til selvkost, men styret er forpliktet til etter beste evne å ha nødvendig innestående til dekning av påregnelige utgifter.

Garasjelaget kan ikke oppta lån eller forplikte medlemmene økonomisk overfor tredjemann.

7. Medlemmenes forpliktelser

Medlemmene forplikter seg til å behandle all felles eiendom med tilbørlig aktsomhet. Den enkelte er erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv og hans husstand, folk i hans tjeneste eller andre som han har gitt adgang til anlegget.

Det er ikke tillatt å oppbevare andre brennbare væsker i garasjene enn drivstofftankens innhold. Unntatt fra dette er inntil 5 liter white spirit.

Omgjøring/utvidelse av faste elektriske installasjoner er ikke tillatt.

Bensinvarmeapparat kan ikke benyttes i garasjene.

Strømuttaket må kun tilkoples ett stk. motorvarmer eller belastes med maksimum 550 watt. For strømuttak som er avsatt for utvidet bruk gjelder egen grense, avtalt skriftlig med styret i garasjelaget.

Overtredelse av denne regel medfører at styret kan få sikret ned uttaket og at brukeren/eieren av enheten må betale alle utgifter i denne forbindelse.

Inn- og utvendige forandringer av garasjene må på forhånd forelegges styret for godkjenning.

De som har elektrisk portåpner er selv ansvarlig for eventuelle skader disse kan påføre andre eller andres eiendom.

Til dekning av løpende utgifter innkreves en årlig kontingent som årsmøtet har fastsatt. Kontingenten betales forskuddsvis for ett år om gangen. Betalt kontingent refunderes ikke ved fraflytting.

Kontingenten betales innen 31. mai hvert år. Gebyr fastsatt av styret påløper ved for sen innbetaling. Ved ekstra mislighold (etter to purringer) kan Garasjelaget sende kravet til rettslig inkasso.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		09.05.2012
Tema:	Vedtekter	

Medlemmene plikter å holde garasjeportene låst til enhver tid. Motorvarmerledninger må ikke henge løse når tilkobling ikke finner sted.

Medlemmene har brukerplikt av sin enhet, bortsett fra kortere opphold.

8. Overlating av bruk

Dersom andelseier overlater bruken av boligen til andre, skal den nye beboeren innta andelseierens plass i Garasjelaget med tilhørende rettigheter og plikter, så lenge bruksoverlatingen varer.

Bruksoverlating av bare garasje kan kun skje med styrets samtykke. Dog kan bruksoverlating skje til medlemmer av Benterudjordet Borettslag uten styrets godkjenning.

9. Salg/overdragelse

Det enkelte medlem ordner selv med salg/overdragelse etter følgende retningslinjer:

Medlem med garasje eller motorvarmeuttak kan la garasjen/motorvarmeruttaket følge leiligheten ved bytte eller overdragelse, eller selge til medlem uten garasje/motorvarmeuttak.

Dersom styret forestår salget/overdragelsen, har den med lengst boansiennitet i Benterudjordet Borettslag fortrinnsrett. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning.

Ny andelseier skal i slike tilfelle overta frigjort motorvarmer eller oppstillingsplass. Dersom ingen etter ovennevnte ønsker å kjøpe garasjen/motorvarmeruttaket, skal den følge leiligheten.

Flytter medlemmet innen Borettslaget, følger garasjen/motorvarmeruttaket i prinsippet medlemmet og ikke leiligheten. Om medlemmet ønsker det, kan garasjen/motorvarmeruttaket følge leiligheten. Styret i Garasjelaget skal alltid bli skriftlig underrettet ved salg/overdragelse av motorvarmer eller garasje.

10. Forsikring

Styret er forpliktet til å tegne fullverdi brannforsikring for garasje- og motorvarmeranlegget.

Forsikringen dekker ikke løssøre i de enkelte garasjer og skader som den enkelte andelseier påfører anlegget. Premien dekkes av den årlige kontingenten.

11. Forholdet mellom garasjelaget og borettslaget

Borettslaget låner Garasjelaget grunnen som garasjene står på, samt motorvarmer og parkeringsplassene innenfor borettslagets område vederlagsfritt så lenge Garasjelaget består iflg. avtale som inngås.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		09.05.2012
Tema:	Vedtekter	

Garasjelaget kan ikke disponere grunn utover dette området.

Garasjelaget er et frittstående organ og er ikke underlagt borettslaget.

Snøbrøyting og reparasjoner av utvendig asfaltdekke besørges og bekostes av borettslaget. Sandstrøing på parkeringsplassene ordner den enkelte med, utover det borettslaget til enhver tid får inngått kontrakt om.

Borettslaget har ingen økonomiske forpliktelser overfor de vedtak som gjøres på Garasjelagets årsmøte.

Ifølge pkt. 3.03 "Påbygg og byggmessige forandringer" i informasjonsmappen for Benterudjordet Borettslag kan oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av parkeringsplasser bare skje i borettslagets regi etter eventuell godkjenning av borettslagets generalforsamling.