

Husordensregler

Sist endret på generalforsamling 13.05.2021

1. Bestemmelsesområde

Denne husorden gjelder for alle andelseiere (leietakere) i Borettslaget Sandefjordgata 2, samt alle fremleiere på samme sted. Begge gruppene (heretter kalt *beboerne*) har også ansvar for at sine besøkende overholder denne husorden.

Styret kan gi midlertidig bestemmelser utover denne husorden.

2. Ro

Støyende vedlikehold og reparasjoner i leilighet, boder og fellesområder skal unngås, etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 19.00 på lørdager. Ellers ro fra 23.00 til 08.00.

Støyende arbeid skal nabovarsles minimum 2 dager i forveien, og det oppfordres til god dialog mellom naboer.

Fester i leilighetene som holdes utover klokken 23.00 skal nabovarsles til alle i oppgangen og eventuelle tilgrensende leiligheter i nabooppgang minimum 1 uke i forveien. Festene skal uansett ikke være støyende etter kl 23.00 natt til hverdag og kl 02.00 øvrige dager. Sjenerende støy bør dog unngås.

3. Orden

Borettslaget skal fremstå som ryddig og ordentlig både ute og inne.

Sykler skal parkeres i sykkelstativer på uteområdet, eller ved trappehus eller egne sykkelrom i kjeller.

Småbarnsforeldre har rett til å plassere inntil to barnevogner ved inngangsdør i første etasje, forutsatt at disse ikke stenger for postkasse, trapp, inngangsdør eller kjellerdør. Disse har også fortrinnsrett ved trappehusene i kjeller. Dersom det er flere småbarnsforeldre i samme oppgang, prioriteres de som bor høyest opp. Er foreldrene handikappede, kan denne regelen fravikes.

Grunnet brannfare og sperring av rømningsveier må man begrense plassering av barnevogner i inngangen eller videre opp i trappeoppganger. Barnevogner skal i størst mulig grad plasseres ved trappehusene i kjeller.

Alle beboere plikter å til enhver tid ha skilt til postkasse og ringeklokke som følger borettslagets standard. Disse skal skiftes ved elde eller ødeleggelse for beboers regning. Ved endringer i leieforhold gis det 14 dager til å endre skiltingen til riktig stand.

Beboerne har ansvar for at leilighetsdøren og karmene mot trappene er i god stand, og at det ikke står søppel eller personlige gjenstander som er til sjenanse utenfor dørene.

Alle beboere kan pynte foran leilighetsdør og ellers i oppgangen, dog slik at dette ikke er til sjenanse for et flertall av naboene i oppgangen.

All type avfall skal kastes på anviste steder ved fellesområdene. Søppelposer skal sammenknytted før de kastes i containerne. Avfall etter oppussing må beboeren transportere bort på egen hånd.

Det er tillatt med lufting av tøy på balkonger så lenge tøyet ikke henger utover rekkverket, men en bør unngå å lufte tøy ut av vinduer.

Av helse- og hygienehensyn skal balkonger holdes rene for matrester og lignende slik at duer ikke tiltrekkes området. Ved eventuell redebygging plikter beboer å få fjernet dette umiddelbart.

For å unngå unødig forvitring og redusert levetid for betonggulvene, er det ikke tillatt med matter eller tepper på balkongene med mindre de er selvdrenerende. Det er heller ikke tillatt å bruke balkongene som lagringsplass.

Hundehold er ikke tillatt. Førrehunder for blinde er unntatt dette. Innekatter og øvrige husdyr kan tillates, men for alle husdyr gjelder at disse ikke skal være til sjenanse.

Styret skal orienteres om alt husdyrhold.

4. Sikkerhet

Alle fellesdører skal til enhver tid holdes stengt. Ved inn- og utflytting skal eventuelle åpne dører holdes under oppsikt. Fremmede skal ikke slippes inn gjennom ytterdøren uten at deres ærend er betryggende undersøkt.

Alle beboere plikter å ha minst én fungerende røykvarsler hengt opp på riktig sted i henhold til gjeldende brannforskrifter og godkjent slukkeutstyr.

Hvis brannvarsler i fellesområdet utløses, plikter alle som hører dette å undersøke og varsle brannvesen snarest dersom dette er påkrevet. Deretter varsles om mulig vaktmester.

Beboerne plikter å unngå unødvendig brannfarlig avfall i lofts- eller kjellerbod.

5. Vedlikehold og vedlikeholdsplikter

Andelseierne har ansvaret for alle typer vedlikehold og reparasjoner i leiligheten innenfor tak, vegger og gulv. Vinduer og dører er i utgangspunktet andelseiernes ansvar, men borettslaget kan vedta fellestiltak. Styret skal uansett godkjenne stil og kvalitet ved utskiftning av disse.

Oppussing av leiligheter må ikke gjøres på en måte som endrer leilighetens opprinnelige utseende vesentlig, dvs. at vegger flyttes eller fjernes, eller at man på annen måte endrer rommenes størrelse eller inndeling. Det må heller ikke lages større hull til for eksempel nye dører eller åpninger. Dersom andelseier ønsker å igangsette slike arbeider, skal styret godkjenne dette på forhånd etter skriftlig søknad.

Naboene i samme oppgang skal varsles om vedlikehold og reparasjoner i leiligheter som er støyende eller krever mye trafikk. Stenging av stoppekraner skal skje i samråd med vaktmester, og berørte naboer skal tydelig varsles minimum tre dager i forveien med et så presist tidsrom som mulig, med unntak av uventede hendelser.

Borettslaget har ansvaret for alle vertikale rørledninger som går gjennom leilighetene. Andelseierne har ansvar for alle rørforgreininger fra disse, inklusive sluk. Sluk må renses jevnlig av beboerne, og rensing av både rør og sluk skal skje uten bruk av kjemikalier.

Ved påvist uaktsom atferd av beboerne mht. forannevnte, kan styret holde de beboerne det gjelder ansvarlig for å ha skadet borettslagets eiendom.

Borettslaget har også ansvar for lednings- og kabelnett til leilighetenes sikringsbokser.

For uaktsom omgang med vann bærer beboeren det fulle ansvaret.

6. Bruk av fellesområder

Vaskeriene kan brukes av beboerne etter egne oppsatte regler for dette.

Hobbyrom kan brukes av beboerne til mindre arbeider som snekring, maling, spraying, etc. Der er ikke tillatt med oppbevaring av gjenstander med mindre tillatelse fra styret eller vaktmester er innhentet. Rommet skal forlates i ryddig og rengjort stand.

Gressarealene kan benyttes av alle beboerne med sine besøkende til rekreasjon, sosialt samvær og hygge. Det er tillatt med enkle ballspill og andre leker. Dog er det ikke tillatt med fotball, håndball eller tilsvarende aktiviteter, da dette kan medføre ruteknusing eller ødeleggelse av beplantning.

Borettslagets uteområder skal være et trygt og godt lekeområde for beboernes egne eller besøkendes barn. Leken må imidlertid skje under ordnede former, blant annet slik at de som ferdes i gangveien har ”forkjøringsrett”.

7. Motorkjøretøyer

Bil- eller lastebilkjøring er ikke tillatt inn til gårdsplassen, unntatt for av- og pålessing som skal gjennomføres uten unødig opphold. Ved større av- og pålessing må kjøretøyet plasseres hensiktsmessig i forhold til annen ferdsel, med angivelse i frontruten om hvor sjåføren kan treffes.

Det er uansett forbudt å kjøre motorsykler og mopeder inn eller ut av gårdsplassen, eller å parkere disse på gårdsplassen.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøyer mellom fortau og bom mot Hortengata.

Styret kan, eller den det bemyndiger, beordre borttauing av kjøretøyet, hvis noen av ovenstående bestemmelser ikke overholdes. Dette skal imidlertid først skje etter at en skriftlig advarsel er lagt igjen på et synlig sted på kjøretøyet, og at kjøretøyet har hatt en inn- og utkjøring etter advarselen. Hvis det er fare for liv og helse, ved langvarig hinder av inn- og utkjøring, eller hvis vedkommende nekter å etterkomme muntlig tilsnakk fra bemyndiget person kan det likevel beordres borttauing uten skriftlig advarsel først. Risikoen for borttauing skal være tydelig skiltet ved bommen ved Hortengata.

Bommen skal til enhver tid holdes lukket, også når motorkjøretøyer står inne på gårdsplassen. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring inne på gårdsplassen.

8. Sanksjoner

Brudd på disse bestemmelsene av beboere kan medføre sanksjoner som kan følge etter norsk lov, borettslagets vedtekter og husleiekontrakten som denne husorden er vedlegg til.

9. Opphold av tidligere bestemmelser

Denne husorden opphever tidligere vedlegg til husleiekontrakten.