

Ordensregler

for Jeløy Moss borettslag tilknyttet Vansjø Boligbyggelag pr. 25.06.13.

1. Målsetting:

Husordensreglene er til for å sikre hver enkelt beboer, trivsel, ro og orden i hjemmet og i bomiljø.

2. Generelle bestemmelser.

2.1 Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.

2.2 Foreldre plikter å føre tilsyn med sine barn, slik at deres barn ikke skader eiendeler som tilhører borettslaget, andelseiere, eller beboere.

2.3 Lek skal ikke forekomme på en slik måte eller på et sted, at det kan føre til at skader oppstår eller at beboere blir sjenert. Det er foreldrenes ansvar at barn følger gjeldende regler og foreldre er ansvarlige for å rydder opp etter sine barn på borettslagets område, dette gjelder søppel, leker/sykler og annet.

2.4 Henvendelser til styret, angående husordensregler eller brudd på disse, må skje skriftlig og legges i styrets postkasse. Eventuelle uoverenstemmelser bør først være forsøkt løst internt, mellom de berørte partene.

2.5 Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensregler overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2.6 Gjentatte overtredelser av husordensreglene kan gi styret rett til å få vedkommende fjernet som beboer, ref. punkt 5 om «Pålegg om salg og fravikelse» i Borettslagets vedtekter.

3. Ro og orden.

3.1 Alle beboere skal i gjensidig forståelse og interesse, holde ro og orden i og omkring husene.

3.2 Alle beboere skal holde det ryddig og rent, både på balkongen som er ut mot gaten og på terrassen som er inn mot gården.

3.3 Balkongen og terrassen skal **ikke** benyttes som lagringsplass og søppel skal ikke plasseres på balkong eller terrasse.

3.4 Det skal være ro i leilighetene og rundt husene, mellom kl. 23.00 – kl. 06.00, på hverdager og mellom kl. 24.00 – kl. 08.00 i helger.

3.5 Det skal vises hensyn ved bruk av musikkannlegg, radio og TV og musikkinstrumenter, spesielt på kveldstid.

3.6 Dører skal ikke smelles, men lukkes forsiktig igjen.

3.7 Beboere som av rimelige grunner, i en viss periode forsaker støy, skal opplyse alle sine naboer om dette og om hvor lang tid dette vil vare. Det skal ikke arbeides med støyende arbeid som boring, hamring og spikring før kl 11.00 på søndager og helligdager, og arbeidene skal være avsluttet innen klokken 21.00 på kveldstid alle dager.

3.8 Felles trapper og alle passasjer skal holdes åpne, ryddige og fri for leker, sykler, barnevogner og annet. Dette er meget viktig, da dette er rømningsveier ved eventuelt en brann.

3.9 Det er ikke tillatt å henge ut, riste, lufte eller banke tøy, sengetøy, tepper og lignende ut fra balkong, terrasse eller vindu.

3.10 Det er ikke tillatt med fastmontert tørkestativ ute. Klær som tørkes ute, skal ikke være synlig over rekkverket på terrassen.

3.11 Det er ikke tillatt å grille på terrasser/balkonger eller andre områder med tregulv. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes på terrasser hvor dekket er betong. Utover dette kan det grilles på kvartalslekeplassen/ballplassen.

4 Husdyr

4.1 Borettslaget har forbud mot dyrehold.

4.2 Det er anledning for beboere å søke om å ha hund.

Ved godkjenning fra styret forutsettes det at det inngås en avtale mellom borettslaget og hundeeier. En eventuell tillatelse kan tilbakekalles dersom hunden er til sjenanse for øvrige andelseiere eller medfører ulemper for borettslaget.

4.3 Det gis ikke tillatelse til å ha "utekatt"

4.4 Eventuelle andre dyr som beboere ønsker å ha **utenfor** leiligheten, skal det alltid søkes styret om.

4.5 Hunder må ikke luftes på eller ved lekeplassen eller ballplassen.

5. Avfall.

5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i avfallskontainerne. Det er ikke lov til å kaste søppel noe annet sted i sameiets fellesarealer.

5.2 Søppel skal sorteres i kategoriene, glass/metall, papir, plast og restavfall.

5.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i konteinere. Spesialavfall deponeres på godkjente kommunale mottak for dette. Større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å fjerne.

6. Leiligheten.

6.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt og bruk av leiligheten er fastslått i borettslagets vedtekter. I tillegg til leiligheten gjelder vedlikeholdsplikten for balkong, samt terrassen ved inngangspartiet, som er en del av fellesarealet.

6.2 Det er ikke lov å sette opp markiser før man har søkt styret om dette.

6.3 Ved oppsetting av skillevegger, porter og lignende på terrasse/veranda, må det gjøres etter den standard som styret har vedtatt. Dekkplater på balkong må være enten hvit eller gjennomsiktig plexiglass. Skillevegger og plexiglass på terrassen ved inngangsparti, skal være slik det er utført ved leilighet Øisteinsgate 2D – H0101.

6.4 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av andelens røykvarsler og brannslukningsutstyr. Hver annen måned skal andelseier kontrollere at batteriet i røykvarslar virker, hvis ikke skal batterier byttes. Er røykvarslar defekt, skal det umiddelbart meldes fra til borettslagets styre. Det samme gjelder for brannslanger som er montert i alle leiligheter, denne skal kontrolleres hver annen måned. Det skal kontrolleres at den er tilkoblet vannkran, at det ikke er hull i slangen og at den fungerer. Hvis det er noe feil, meld omgående fra til styret.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av brannvernustyr.

6.5 Ved innvendig ombygging av leiligheten skal det alltid meldes fra til styret før igangsettelse av arbeidet. Ved ikke forhåndsmeldte endringer som går utover byggets bærende konstruksjon eller svekker lydisolasjonen, kan styret kreve at forholdene tilbakestilles til det opprinnelige.

6.6 Blomsterkasser må ikke henges eller monteres på utsiden av balkongen eller terrassen.

7. Fellesarealer og fasade.

7.1 På kvartalslekeplassen er det kun følgende ballaktiviteter som er tillatt: Badminton og volleyball. Brukere av plassen skal alltid ryddes etter bruk.

7.2 Påbygning eller fasadeendring er ikke tillatt. Uten godkjenning av generalforsamling og eventuelt kommunen.

7.2 Påbygning eller fasadeendring er ikke tillatt. Uten godkjenning av generalforsamling og eventuelt kommunen.

7.3 Parabol: Det skal alltid søke borettslagets styret om godkjenning før parabolantenne settes opp. Parabolantennen skal ikke være til sjenanse for naboer og skal ha en maks diameter på 60 cm. Den skal stå på verandagulv og den skal ikke være synlig over rekkverket eller på veranda. Det er ikke lov å montere parabol på tak, yttervegg, utenfor verandaen eller på rekkverk, den kan heller ikke settes opp på steder som kan ansees som fellesområder. All gjennomføring av kabler i vegg skal være difusjonstette og være malt i husets farge, det er ikke lov å ha kablen "hengende" gjennom vinduet. Arbeidet i forbindelse med oppsetting av parabol, skal være av god håndverksmessig standard.

8. Garasje og parkering

8.1 Garasjen skal holdes ryddig, det skal ikke oppbevares møbler der.

8.2 Det er ikke lov å parkere bil mellom husene ved søppelkasser. Skiltet med innkjøring forbudt må respekteres.

8.3 Garasjeporten og døra skal til enhver tid være lukket og låst.

8.4 Garasjeportåpnere skal ikke ligge i bilene. Tap av garasjeportåpner må straks rapporteres til styret.

9. Skader.

9.1 Bygningsmessige forandringer som kan skade bygningens konstruksjon må ikke foretas.

9.2 Den enkelte andelseier står ansvarlig for enhver skade som han/hun, medlemmer i dens husstand eller gjester, påfører borettslagets eiendom. Dette gjelder også skader som er forårsaket på grunn av manglende vedlikehold.

9.3 Skader skal straks meldes fra til borettslagets styre.

10. Eierskifte og utleie.

10.1 Eierskifte og utleie er regulert av borettslagets vedtekter. Punkt 2-3 regulerer eierskifte og punkt 3-2 regulerer utleie.

10.2 Andelseier har rett til å overdra sin andel, men ny eier må godkjennes av styret i borettslaget. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

10.3 Punkt 3-2-2 må oppfylles for at styret kan godkjenne bruksoverlating og dokumentasjon på dette må sendes som vedlegg til søknad om godkjenning.

10.4 Overlating av bruken, reduserer ikke andelseiers plikter ovenfor borettslaget. Det er andelseiers ansvar at bruker forholder seg til husordensregler.

10.5 Bruksoverlating som ikke er i henhold til vedtekter utgjør mislighold.