

Husordensregler

for Nordskrenten Borettslag org nr 948884186

vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.04.2006, med endringer
vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.2007, 11.05.2010, 08.05.2012, 06.05.15
og 03.06.16.

1. Formål

(1) Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø i borettslaget.

(2) Husordensreglene er gitt med hjemmel i vedtektene kap. 4-1(4).

2. Henvendelser til styret

Henvendelser til styret og utvalg bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal leveres skriftlig.

3. Alminnelige ordensregler

(1) Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Fottøy e.l. skal ikke hensettes utenfor leiligheten.

(2) Utgangsdørene i terrassehusene skal alltid holdes låst.

(3) Dør til fellesrom skal alltid holdes låst.

(4) Trappevask i blokkene settes bort til eksternt byrå. Utgiftene belastes de aktuelle leilighetene over felleskostnadene. Ordningen kan fjernes som følge av generalforsamlingsvedtak, dog må kontraktsmessige oppsigelsesfrister overholdes.

(5) Lek og unødig opphold i oppgangen er ikke tillatt.

(6) Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover terrassekanten eller verandaen.

(7) Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på helligdager, 1. og 17. mai.

(8) Utegrilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Ved bruk av kullgrill ved blokkene skal det ikke benyttes tennvæske.

(9) Motordrevet plenklipper, kantklipper o.l. må ikke brukes i tiden mellom kl 20.00 og kl. 09.00. Det er heller ikke tillatt å bruke denne typen redskap på helligdager, 1. mai og 17. mai, men tillatt på søndager mellom kl 13.00 og 18.00.

(10) Bruk av trampoline kan bare skje så lang dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Trampoline skal begrenses til tidsrommet 12-19.

4. Bruk av leilighet

(1) Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre.

(2) Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet mellom kl. 21.00 og kl. 08.00.

(3) Banking og boring eller bruk av elektrisk verktøy, som sager, slipemaskiner og lignende må ikke foretas i tiden mellom kl. 20.00 og kl. 09.00. Boring eller bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på søndager, helligdager. 1. mai og 17. mai. Banking på søn-/helligdager er tillatt i tidsrommet 13.00 til 18.00.

(4) Det må ikke kastes avfall i vannklosetter og avløp som kan føre til tiltetning eller skade på felles avløp. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller skadelig etsende væsker i avløpet.

5. Forandringer, tilbygg m fl

(1) Innvendige forandringer (flytting av vegger e.l.) eller utvendige tilbygg til leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.

(2) Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke. Regler for parabolantenner, som er en egen del av husordensreglene, må overholdes.

(3) Gjerder kan oppsettes om disse ikke er høyere enn 60 cm. og ikke går utover grensene som er skissert i arealplanen (Selvaag). Gjerdetype og oppsetting skal godkjennes av styret før oppsetting.

(4) Ved utvendig maling/beising skal kun godkjente farger brukes. Styret skal konsulteres før arbeid igangsettes.

(5) Det må ikke foretas ombygginger som medfører flytting, frakobling, eller tilkobling av radiatorer før det er innhentet godkjenning fra styret.

(6) Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen. Alle arbeider i våtrom, med unntak av enkel overflatebehandling, skal utføres av autoriserte håndverkere. Det må innhentes godkjenning fra styret før arbeidet igangsettes. Søknad om godkjenning skal minimum inneholde en skisse av rommet og beskrivelse av arbeidet som skal utføres. Styret skal informeres skriftlig om hvilket firma (navn, org.nr og kontaktadresse) som skal utføre arbeidet.

(7) Det må ikke foretas ombygginger av kjøkken eller bad/våtrom som medfører inngrep i eller endringer av ventilasjonssystemet eller vanntilførsel og avløp før det er innhentet godkjenning fra styret. Det er ikke tillat å koble til kjøkkenvifter e.l. til ventilasjonsanlegget i blokkene.

6. Uteområder, hager og balkongkasser

(1) Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.

(2) Borettslavere som disponerer hage er forpliktet til å holde hagene alminnelig pene. Beplantninger og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer, jfr lov av 16. juni 1961 "Om rettshøve mellom granner".

(3) Hekker skal ikke være høyere enn 1,8 m og må ikke strekke seg ut i gangveier o.l. Det kan gjøres unntak fra kravet om høydebegrensning. Søknad om unntak må sendes til styret for eventuell godkjenning.

(4) Ingen vekster i balkongkassene må være høyere enn 1,5 m.

(5) Oppsatte gjerder skal holdes vedlike av borettslaver og beises med en av de godkjente farger.

(6) Oppsett av terrasser, plattinger, levegger o.l. er søknadspliktig til styret. De nevnte byggverk kan normalt ikke strekke seg lenger fra husveggen enn 2,5 m. Maksimal høyde for levegger er 1,8 m. Terrasser og plattinger kan ikke være hevet mer enn 0,5 m over terreng.

(7) Dersom borettslaver ikke overholder plikten til å vedlikeholde hage og beplantning i balkongkasser kan dette, etter at borettslaver er varslet, besørger av styret på borettslavers bekostning.

7. Fellesrom

(1) Bruk av fellesrom begrenser seg til hensettelse av barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. Fellesrommet skal ikke brukes til lagring av defekte sykler, deler eller annet. Som unntak kan hver beboer i terrassehusene bruke fellesrommet til lagring av ett sett (4 hjul) bildekk.

(2) Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre motorkjøretøyer i fellesrommet. Brannforskriftene må følges.

8. Sjøppel

(1) All søppel skal legges i søppelkassene. Sjøppel som er for stor for kassene må beboer selv frakte bort. Papir/papp skal kastes i egne kasser/containere.

(2) Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelkassene.

(3) All søppel og spesielt skarpe gjenstander må pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f eks sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall i søppelkassen.

(4) Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering.

(5) Beboere som setter fra seg eller kaster søppel utenfor anvist plass vil kunne ilegges et oppryddingsgebyr. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

9. Fellesområder

(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, hverken med gjerde, hekker eller beplantning.

(2) Alle som bruker fellesområdene må bidra til å holde disse i orden og fri for søppel.

10. Dyrehold

(1) Det er tillatt å holde hund og inne katt i borettslaget om man på forhånd har innhentet skriftlig tillatelse fra styret, og skriftlig har forpliktet seg til å overholde de regler som borettslagets generalforsamling har vedtatt vedrørende dyrehold. En "inne katt" er en katt som aldri ferdes fritt ute, dvs "på egen pote". Tar man katten med ut av hjemmet, skal den sitte i en transportkasse eller føres i bånd (sele). Hannkatter skal kastreres.

(2) Dyrehold reguleres nærmere gjennom *Regler for dyrehold*, som er en egen del av husordensreglene.

11. Parkering og kjøring

(1) Det er ikke tillatt å parkere eller kjøre på borettslagets gangveier. Unntak: syketransport, transport av personer som har større vansker med å gå, samt ved kjøring av store, tunge kolli (eksempelvis møbler). All nødvendig trafikk skal foregå i gangfart (5 km/t). Styret vil utstede tillatelser til beboere som kan påvise behov for å bruke bil på gangveiene.

(2) I forbindelse med tillatelse til kjøring på borettslagets område kan det også gis tillatelse til å opparbeide parkeringsplass, om dette kan skje uten vesentlig sjenanse for naboer. Om parkeringsplass blir opparbeidet, gjelder den kun for den som har tillatelse. Eiendommen må tilbakeføres i sin opprinnelige stand om borettslageren flytter fra leiligheten. Kostnaden ved dette må dekkes av borettslageren.

(3) Beboerne har plikt til å informere sine besøkende om gjeldende regler mht kjøring og parkering. Dette gjelder også pizzabud, taxi o.l.

(4) Bommene skal holdes lukket.

(5) Gjesteparkeringsplasser er for gjester og skal ikke benyttes av beboerne. Beboere med behov for flere parkeringsplasser må enten leie garasje plass i tillegg til sin egen, eller parkere utenfor borettslagets område. All utleie av garasjer skal meldes trafikkutvalget. Garasjeplasser kan bare leies ut til andelseiere. Liste over ledige plasser finnes hos styret.

(6) I garasjelegget er det kun anledning til å oppbevare et sett bildekk, takgrind ol. All øvrig lagring er forbudt. Enhver er ansvarlig for å holde sin garasje plass ren og ryddig, jfr brannforskriftene.

(7) Unødvendig opphold i garasjelegget er ikke tillatt.

(8) Tilhengere til bil skal ikke hensettes på gjesteplasser ut over 1 time.

12. Garasjeporter

Andelseier har ikke anledning til å fjerne porten ved fraflytting av leiligheten da porten anses som fastmontert utstyr. Vedlikeholdsplikt for porten ligger på borettslaget. Borettslaget kan kreve tillegg til felleskostnader av andelseiere som disponerer garasje plass med port. Beboer skal straks varsle styret eller vaktmester dersom det oppstår skader på porten som er av en slik art at det gir uvedkommende adgang til biloppstillingsplassen.

REGLER FOR DYREHOLD

(1) Dyreeieren godtar ved å undertegne en erklæring at dyret kan forlanges fjernet om ikke reglene overholdes. Evt. selv flytte fra borettslaget innen 3 mnd. etter klagens forkynnelse. Som domsmenn godtas Norsk hundeeierforbund/Norske Rasekattklubbers Riksforbund/borettslagets styre.

(2) Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

(3) Dyr skal ikke luftes på borettslagets område, men føres til områder som er egnet til dette og er til minst mulig ulempe. Ekskrementer skal fjernes.

(4) Hunder må ikke være alene i leiligheter og hager, dersom de er til sjenanse for andre. Hunder må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er opplært til dette.

(5) Dyr skal ikke luftes ved at man setter det ut på balkong.

(6) Dyreeieren er erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret.

(7) Dyr skal holdes vekk fra sandkasser.

(8) "Regler for Dyrehold" er en del av husordensreglene. Disse reglene er ment som et redskap til trivsel for alle i borettslaget. Et redskap til å gjøre dyr til et positivt innslag i bomiljøet—uten for mange gnisninger mellom dyreeiere og de øvrige beboere. Dyrehold er hygge bare når naboen trives! "Dyreholdserklæringen" kan fås ved henvendelse til styret eller kan også lastes ned fra vår webside, www.nordskrenten.no.

REGLER FOR PARABOLANTENNER

(1) Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenner uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret på forhånd.

(2) Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre innen borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.

(3) Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil bli synlig over balkong- brystningen eller gjerde. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.

(4) Antennen og tilknyttet utstyr skal ikke være av en slik art at det forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.

(5) Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget. Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.

(6) Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.

(7) "Regler for parabolantenner" er en del av husordensreglene.

Valgordning

for Nordskrenten Borettslag org nr 948884186
vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.04.2006.

1. Formål

Denne valgordningen fastsetter reglene for gjennomføring av valg av styremedlemmer, varamedlemmer til styret og valgkomité i Nordskrenten borettslag, jf. vedtektene kap. 9–9.

2. Gjennomføring av valg

(1) Valg kan gjennomføres per håndsopprekning, med mindre denne ordningen bestemmer noe annet.

(2) Hvis det er flere enn én kandidat til et verv, må valget gjennomføres skriftlig.

(3) Valg må gjennomføres skriftlig, hvis minst én stemmeberettiget ønsker dette.

(4) Generalforsamlingen velger et tellekorps blant dem som er til stedet under generalforsamlingen. Tellekorpset skal bestå av normalt minst tre og høyst fem personer.

(5) Blanke og ugyldige telles som ikke avgitte stemmer.

(6) Ved stemmelikhet avgjøres valg gjennom loddtrekning.

3. Valg av styreleder

(1) Styreleder velges gjennom særskilt valg.

(2) Den kandidaten som oppnår flest stemmer er valgt.

(3) Stiller flere enn to kandidater til valg, og ingen av kandidatene har fått minst halvparten av de avgitte stemmene, gjennomføres det omvalg. I omvalget kan det bare stemmes på de to kandidatene som fikk flest stemmer i første valgomgang.

4. Valg av styrets øvrige medlemmer

(1) Hvert styremedlem velges gjennom eget valg.

(2) Styremedlemmer velges på samme måte som styreleder, jf. punkt 3.

5. Valg av styrets varamedlemmer

(1) Alle varamedlemmer velges gjennom et samlet valg.

(2) Varamedlemmene velges gjennom håndsopprekning hvis

- valgkomitéen har foreslått like mange kandidater som skal velges i prioritert rekkefølge,
- det er ikke foreslått kandidater ut over valgkomitéens innstilling, og
- ingen stemmeberettiget ønsker skriftlig valg.

(3) Er forutsetningene under (2) ikke oppfylt, gjennomføres skriftlig valg. Enhver

stemmeberettiget har da like mange stemmer som det skal velges varamedlemmer.

(4) Hver stemme telles likt. Stemmesedler som inneholder flere navn enn antallet stemmer per stemmeberettiget, er ugyldig.

(5) De kandidatene som får flest stemmer, er valgt. Varamedlemmene rangeres etter stemmetall.

6. Valgkomité

(1) Valgkomitéen har minst tre og høyst fem medlemmer. Komitéen velges for ett år.

(2) Valgkomitéen utarbeider et valgforslag for generalforsamlingen.

(3) Valgkomitéens leder skal redegjøre for valgforslaget på generalforsamlingen.

(4) Valgkomitéen velges gjennom samlet valg etter samme reglene som varamedlemmene.