

ORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET SAXEMARKA VI
revidert, juni 2021

Siste versjon finnes på hjemmesiden til borettslaget: saxemarkavi.no

1. Innledning

Den daglige driften håndteres av styret som består av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret handler på vegne av beboerne, og vil alltid velge det beste alternativet ved valg av for eksempel strømleverandør, kabel-tv, vaktmesterselskap o.l.

Styremedlemmene gjør jobben på fritiden og vi ber beboere om å ta skriftlig kontakt. Vennligst lever dette i postkassen til styret i oppgang G eller på e-post styret.saxemarka6@lyse.net. Vi må ha dette skriftlig, for da kan vi dokumentere det vi gjør og ha en god oversikt på saker vi har tatt opp i styret. Det er lettere å få fram alle elementer i en skriftlig sak enn en muntlig hvor ting kanskje kan misforstås.

2. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

3. Bruk av bolig og tilknyttede arealer

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i boligselskapet mellom 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

På helligdager skal det ikke forekomme forstyrrende støy.

Ved bruk av boligen og tilknyttede arealer skal beboerne sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

- å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Styret skal straks ha melding ved større skader som for eksempel vannlekkasjer som medfører skade. På andre deler av bygningen eller bærende strukturer i egen leilighet (betongvegger, vindu, avløp, luftekanaler, elektrisk anlegg). Styret forbeholder seg retten til å inspisere skaden og ta videre kontakt med rette instans for å utbedre skaden. Styret har iht borettsloven rett til adgang til leilighet i slike tilfeller.

Er det ikke mulig å få kontakt med noen av styrets medlemmer, skal vaktmester eller Bate kontaktes. Er dette heller ikke mulig, må man da selvsagt kontakte firma og lignende som kan gjøre noe med problemet. HUSK: et firma skal ikke kontaktes før de andre alternativene er forsøkt. Egenandelen ved slike skader er kr 6000,- som borettslaget i utgangspunktet dekker. Er det imidlertid en skade som har oppstått på grunn av uaktsom eller grov feil gjort av beboer eller ukyndige som beboer har rekvirert, kan styret kreve at beboer selv dekker egenandelen.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i vegger utvendig/utearealer, som å sette opp markiser, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Beboerne skal holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom.

4. Søppelcontainere

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall, ikke bygningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Avfall skal ikke oppbevares i fellesarealer, verken utendørs, i oppganger, kjellere eller loft

5. Fellesarealer

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Felles trapperom og ganger skal ikke benyttes til oppbevaring av ting. Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller. Beboerne er ansvarlig for at sikringsskap i gangene alltid holdes låst.

Bruk av kull- eller gassgrill på altanen er ikke tillatt. Elektrisk grill kan brukes dersom det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er to grillplasser som kan benyttes av beboere. Bruker må gjøre grillristene rene etter bruk.

Det er ikke tillatt å bruke andre farger på vegger og tak som er synlig over rekkverket på balkongene enn de farger som er der originalt.

Vi har hobbyrom i kjelleren som kan lånes av beboere til for eksempel bursdagsfeiring mm. Ved lån skal hobbyrom leveres tilbake rengjort og i den stand som det var. Eventuelle skader må dekkes av låner.

Det er kun 1. etasje som kan ha vedovn, dette på grunn av brannforskriftene som ikke tillater mer enn en boenhet per pipeløp. Det er ikke tillatt å benytte eller etter-montere vedovn i andre etasjer enn første.

Det er ikke tillatt å bruke tørketrommel tilkoblet sentralavsuet.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold og at det søkes om tillatelse. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Dyreholdet ikke skal være til sjenanse for naboer og eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Ved hundehold skal båndtvangen overholdes.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Inn- og utflytting

Når leiligheten overtas av ny beboer, skal det følge med minst 3 nøkler til inngangsdør og 2 nøkler til postkassen og nøkkel til sikringsskap samt 2 polletter til avfallscontainere.

Større mengder avfall fra inn- og utflytting skal ikke kastes i søppelcontainere.

8. Oppussing

Skal man holde på med oppussingsarbeid over lengre tid, tilsier god naboskikk at man skal varsle naboer minimum 48 timer før, i oppgangen og i oppgangene på begge sider med et oppslag på tavlen i inngangspartiet, med blant informasjon om blant annet:

- tidspunkt for oppussing
- når det vil være ekstra støy
- ditt navn og telefonnummer som naboer kan kontakte deg på

Fagfolk skal benyttes ved arbeid på:

- elektrisk anlegg (alle andelseiere er ansvarlig for at det elektriske opplegget i hver leilighet tilfredsstiller forskriftsmessige krav)
- rør og avløp
- våtromsarbeid

Banking, boring, sliping eller andre aktiviteter som forstyrrer naboene skal bare skje i leilighetene mellom kl. 07.00 og kl. 21.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal slik forstyrrende støy ikke forekomme.

Brann-detektorer må dekkes til ved pussing, boring og maling. Styret har egne hetter som brukes til formålet.

Større mengder avfall fra oppussing skal ikke kastes i søppelcontainere.

Beboer må selv levere avfall til egnet mottak eller leie inn egen container. Feil bruk av containere kan medføre at borettslaget bøtelegges av Stavanger kommune.

9. Brannalarmanlegg

Alle leiligheter er utstyrt med brannalarmer som er koblet til et felles brannvarslingssystem, se eget skriv om dette.

10. Vaskeri

Blokken har 5 vaskerier. Vaskeriene er i A, C, E, F, G. Beboer hører til det vaskeriet som er nærmest.

Hvert vaskeri har en vaskemaskin og en tørketrommel. Nøkkel til vaskeriet fås utlevert hos styret mot et depositum på kroner 100. Prisen av bruk for vaskeriet fastsettes av styret og blir belastet beboer månedlig over husleie.

Det er ikke tillatt å overta nøkkel fra forrige eier av leiligheten eller overdra nøkkel til neste eier.

Det er ikke tillatt å gi ikke-betalende, ikke-beboere eller andre uvedkomne adgang til vaskeriene.

Vaskeriene brukes på eget ansvar. Borrettslaget er ikke ansvarlig for klær som går tapt eller blir stjålet.

Det skal gjøres rent etter hver gang vaskeriet brukes. Skitne klær skal ikke ligge i vaskeriet.

Det er ikke tillatt å medbringe dyr i vaskeriet.

Hvis noe ikke virker eller annet er galt i vaskeriet, kontakt styret.

11. Dugnad

Borettslaget avholder dugnad to ganger i året for å avlaste vedlikeholdsbudsjettet.

12. Parkering/Innkjørsel

Borettslaget har parkeringsplasser på blokkens bakside og oppmerkede plasser på fremsiden. Disse er beregnet på biler og det er ikke tillatt å benytte disse til tilhengere, motorsykler, mopeder osv. Det er ikke tillatt å bruke snuplass ved oppgang H eller område foran innganger som parkeringsplass.

Feilparkerte biler blir borttauert uten advarsel.

Bruk av parkeringsplass på baksiden krever at bil har eget oblat synlig i bilens frontvindu.

Det deles i utgangspunktet ut ett oblat per husstand med bil.

Dersom husstanden disponerer flere kjøretøy, må det søkes styret om flere oblater. Søknad må inneholde kopi av vognkort samt begrunnelse for behov for flere oblater.

Firmabil som bil nummer to vil i utgangspunktet ikke bli godtatt. I de tilfeller firmabil er eneste kjøretøy, vil disse ikke berøres av overnevnte.

For eldre enslige uten bil, men med behov for oblat til nære pårørende må det søkes på samme måte som over.

Brudd på parkeringsbestemmelser medfører at bil taues bort på eiers regning.

Det er kun tillatt å kjøre ned foran blokken for nødvendige vareleveranser og beboer er ansvarlig for at bom ved innkjørsel er lukkes ved utkjørsel.

Ved all innkjøring og utkjøring skal det holdes gangfart.

13. Mat/søppel

Beboere skal ikke mate dyr og fugler på borettslagets område. Dette er for å ikke tiltrekke rotter.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.