

Hus- og gårdsreglement for Tollbugata 34

Innhold

1	Låsing	2
2	Ikke sett igjen gjenstander i fellesområder m.m.	2
3	Forurensing, forsøpling.....	2
4	Røyking.....	2
5	Rusmidler	2
6	Støy.....	2
7.	Balkong, fasade og lignende	3
7.1.	Bruk av balkongen.....	3
7.2.	For øvrig gjelder:	3
8.	Håndtering av avfall.....	4
9.	TV og internett.....	4
10.	Røykvarsler	4
11.	Husdyr.....	4
12.	Fremleie av leilighet.....	5
13	Særskilt om parkeringsplasser – beboernes rettigheter til parkeringsplasser, fremleie mv.	5
13.4.1.	<i>Tildeling av garasje/parkeringsplasser ut fra ansiennitet.....</i>	5
13.4.2.	<i>Forbud mot fremleie av garasjeplasser/parkeringsplass</i>	6
13.4.3.	<i>Ved fremleie av leilighet mister andelseier sin parkeringsplass.....</i>	6
13.4.4.	<i>Leie og depositum</i>	6
14.	Nytt sykkelrom.....	6
15.	Borettslagets målsettinger for HMS arbeidet.....	6
16.	Klage.....	7
17.	Advarsel og vesentlig mislighold.....	7

Formål med hus- og gårdsreglement

Formålet med husordensregler er å fastsette sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen. Hus- og gårdsreglementet utfyller de regler og retningslinjer som følger av vedtektene vedtatt på generalforsamlingen den 17.04.2013.

Et borettslag er et fellesskap som består av en rekke ulike personer. Det betyr at alle beboere må vise nødvendig hensyn ovenfor beboere og er forpliktet til å oppføre seg slik at beboers adferd ikke er til ulempe for andre andelseiere. Det innebærer at den enkelte ikke kan gjøre akkurat det han eller hun ønsker.

Hver enkelt andelseier/leietaker plikter å sette seg inn i og etterleve hus- og gårdsreglementet for Tollbugata 34. Denne plikten gjelder tilsvarende for de personer andelseieren svarer for (for eksempel fremleie), så langt reglene passer.

Følgende regler og retningslinjer er utarbeidet for å tjene som veiledning til andelseiere/leietakere, og er ikke ment for å pålegge unødvendige plikter og restriksjoner:

1 Låsing

Ytterdører og hoveddører til kjeller, boder, felles inngang og sykkelrom skal alltid være lukket og låst. Felles hovedinngangsdør kan for et kortere tidsrom ved behov være åpen dersom det skjer under tilstrekkelig oppsyn av andelseier (for eksempel ved innflytting og transport inn/ut av møbler).

2 Ikke sett igjen gjenstander i fellesområder m.m.

Gårdsplass, søppelrom, trappeoppgang, korridorer, felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler skal kun plasseres i sykkelbod (forutsatt at beboer har fått tildelt brikke til elektronisk adgang, se punkt 14), eller på anviste steder med oppheng for sykler.

3 Forurensing, forsøpling

Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

4 Røyking

Røyking inne i borettslagets fellesarealer, trappeoppgang, ganger inn til leiligheter, lokaler, søppelrom er ikke tillatt. Etter lov om vern av tobakksskader (tobakksskadeloven) 9. mars 1973 § 25 er det bestemt at barn har rett til et røykfritt miljø og dette gjelder uavhengig av hvor barnet befinner seg.

5 Rusmidler

Bruk av rusmidler: Det er forbudt å nyte rusmidler på steder eller måter som innebærer at bruken kan bli til ulempe eller sjenanse for andre.

6 Støy

All bruk av bruksenheten og fellesarealene i borettslaget skal skje med varsomhet, og bruken skal innrettes slik at den ikke på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for noen beboere, eller det ytre miljø. Boring, banking og andre svært støyende aktiviteter er tillatt/ikke tillatt til følgende tider:

Hverdager: tillatt mellom kl. 08.00–21.00

Lørdager: tillatt mellom kl. 08.00 til 19.00

Søndager og helligdager: IKKE TILLATT

Fester bør varsles andre beboere i rimelig tid på forhånd. Styret oppfordrer andelseiere til å bruke styretavla til varsling. Beboer vurderer om det er behov å varsle andre enn naboer i samme trappeoppgang. Gjentatt overdreven festing til tross for advarsler eller klager, anses som mislighold av leieavtalen.

I tidsrommet mellom kl. 23.00 og 07.00 skal alt lydnivå ha en så lav styrke at lyden kan holdes innenfor den enkelte leilighet.

Den enkelt andelseier må vise nødvendig hensynsfullhet, herunder ved bruk av TV, stereoanlegg, musikkinstrumenter og lignende.

7. Balkong, fasade og lignende

7.1. Bruk av balkongen

I første kvartal 2020 ble innglassede balkonger ferdigstilt og dette medfører behov for nye retningslinjer. Endringene begrunnes i flere hensyn; sikkerhetshensyn, brannfaglige hensyn, HMS og estetiske hensyn. Brudd på balkongregler vil anses som vesentlig mislighold, se punkt 17. Dersom noe er uklart, kontakt styret.

Forbud mot grill

På grunn av bokvalitet, brannsikkerhet og hensyn til naboer er all form for grilling forbudt. Forbudet gjelder gassgrill, kullgrill, elektrisk grill og alle andre former for grilling.

Terassevarmer på gass

Terassevarmere er i utgangspunktet forbudt, bortsett fra frittstående elektrisk terrassevarmer på stativ med timer-funksjon som automatisk slår av terrassevarmeren etter en viss tid.

Alle andre former for terrassevarmere er forbudt. Forbudet gjelder og fastmonterte terrassevarmere, terrassevarmere på gass og terrassevarmere uten timer-funksjon.

Brannvegg (Hva er en brannvegg? Se bilde på vår hjemmeside bt.34.no)

Det er strengt forbudt å lage hull i brannveggen på balkongen (borring, spikring, skruing m.v.). Det betyr for eksempel at beboerne ikke kan feste bilder eller blomsterkasser i veggen ved å lage hull i brannveggen. Kun magnet kan brukes. Forbudet er nødvendig av brannfaglige grunner, og skal bidra til at en eventuell ildutvikling ikke sprer seg mellom balkongene. Dersom det skal borres skal dette gjøres i eksisterende betong eller treverk

Hold vinduer lukket hvis du forlater leiligheten

Vinduene på balkongen skal være lukket dersom du reiser bort eller forlater leiligheten. Dette er for å unngå at regn samler seg opp på verandagulvet og kan renne ned til nabo under og påfører skade. Vannavledning-/dreneringssystemet fungerer best når vinduene er lukket. Det finnes en liten sikkerhetsdrenering på bunnlisten ytterst langs veggen, men denne vil ikke klare å ta unna større mengder vann. Dersom det oppstår skade hos andre andelseiere som følge av vannlekkasje fra din balkong kan andelseier bli økonomisk ansvarlig, se også punkt 17 om mislighold.

7.2. For øvrig gjelder:

- Andelseier velger selv type gulv man vil ha på balkongen, men det bør ikke fravike fra det som er vanlig i borettslag med tanke på farge- og materievalg. Andelseier plikter å sørge for at gulvet har helling mot bunnlisten i den ytre veggen på grunn av sikkerhetsdreneringen som ligger der. Denne bunnlisten skal være synlig og ikke tildekkes
- Det er forbudt å montere parabolantenne eller lignende innretning. Etter skriftlig søknad fra beboer kan styret innvilge dispensasjon. Antenne eller lignende innretning kan ikke under noen omstendighet monteres før styrets samtykke foreligger.

- Banking og/eller risting av tepper, matter og tøy er ikke tiltatt fra balkonger eller i trappeganger eller korridorer.
- Markiser/rullgardiner eller lignende innretninger kan monteres på vegg mellom din leilighet og balkong. Denne bør ikke avvike fra det som er vanlig i borettslag med tanke på farge- og materievalg. Det er ikke tillatt å montere solskjerming på utsiden av innglasset balkong.
- Av estetiske hensyn er det ikke tillatt å bytte farge på balkongen. Dette inkluderer både ny og gammel del samt rullgardinene. Den gamle delen kan males med samme hvitfarge, mens den nye delen skal ikke males siden denne kommer ferdigmalt. Kontakt styret dersom det er spørsmål rundt dette
- Mating av fugler er ikke tillatt

8. Håndtering av avfall

Alt husholdningsavfall skal kildesorteres og legges på anviste steder:

- Papiravfall, matavfall og restavfall skal i egne beholdere i søppelrommet.
- Glass- og metallavfall i egne beholdere i søppelrommet.
- Plast i egne stativ eller hele sekker ved siden av stativ for plast
- Elektrisk avfall skal til godkjent mottak på elektrobutikker
- Lyspærer, sikringer, lystoffrør/tennere til lysstoffrør, sparepærer skal leveres til selgere av slikt utstyr på dagligvarebutikker
- Elektriske produkter skal ikke settes igjen i søppelrommet for at andre skal rydde ditt søppel.

Er du usikker på om ditt avfall kan kastes i en av beholderne tilknyttet borettslaget eller må fraktes til søppeldyng (Lindum), foreslås det at du undersøker på Lindum.no og/eller RfD.no, eller kontakter styret. En veiledning henger i søppelrommet.

Alle bæreposer må knyttes igjen før de plasseres i beholderne. Pappkartonger og lignende skal brettes slik at plassen i beholderne utnyttes. Det skal ingen plastposer i papir/pappbeholder.

9. TV og internett

Tilkobling av TV og internett til borettslagets fellesanlegg må skje forskriftsmessig. Det innebærer at dersom andelseier vil flytte inntaket inne i leiligheten må dette utføres av fagpersoner. Man kan bli holdt økonomisk ansvarlig for skader eller ulemper man påfører andre beboere.

10. Røykvarsler

Den enkelte andelseier/leietaker plikter å ha røykvarsler som er tilkoblet borettslagets alarmsentral. Den enkelte beboer bør sørge for jevnlig rengjøring av røykvarsler. Dersom røykvarsler frakobles/nedkobles for en kortere tidsperiode, for eksempel i forbindelse med oppussing og lignende, skal styret informeres i forkant grunnet beboernes sikkerhet. Røykvarsler må ikke tildekkes.

11. Husdyr

Husdyr er ikke tillatt, med mindre det foreligger gode grunner for dette og dyreholdet ikke er til ulempe for andre. Beboer som ønsker dyr må i alle tilfelle søke styret skriftlig om dette og avvente styrets vedtak før husdyr anskaffes.

12. Fremleie av leilighet

Andelseiere som selv ikke skal bo i leiligheten og ønsker å leie ut leiligheten – skal i god tid før kontrakt skrives og før bruksoverlating, fremlegge søknad om bruksoverlating som skal sendes borettslagets styre v/styreleder. Søknaden skal inneholde:

- Fremleietakers navn, adresse og dennes referanser fra tidligere leieforhold eller arbeidsgiver.
- Leieforholdets varighet.
- Grunnen for framleie

Personopplysninger om leietakere vil bli behandlet i tråd med personvernerklæringer, se personvernerklæring på borettslagets hjemmeside bt.34.no

Andelseier må vente på skriftlig godkjennelse fra styret før eventuell avtale gjøres om bruksoverlating.

Etter regelendringer januar 2020 kan en andelseier leie ut boligen sin i inntil 30 dager i året uten å spørre styret først, se borettslagslova § 5-4 andre punktum.

13 Særskilt om parkeringsplasser – beboernes rettigheter til parkeringsplasser, fremleie mv.

13.1. Formål

Tildeling av parkeringsplass i Tollbugata 34 forutsetter at den som får tildelt plass har et reelt behov for parkering og har et kjøretøy. Parkeringsplassen kan bare brukes til å oppbevare/parkere kjøretøyet.

13.2. Beboer mister parkeringsplassen etter 3 måneder uten faktisk bruk mv.

Beboer som har tildelt parkeringsplass mister retten til parkering dersom parkeringsplassen ikke brukes i samsvar med punkt 13.1 på 3 måneder, med mindre det foreligger et særskilt behov og beboer har meldt ifra til Styret om dette.

13.3. Parkering kun på oppmerkede plasser

Parkering er ikke tillatt på borettslagets gårdsplasser eller grøntområde. Parkering i uteområdet er kun tillatt på angitte oppmerkede plasser som er tildelt den enkelte andelseier. Forbudet gjelder ikke for yrkesbiler med godt synlig profil/logo som utfører oppdrag for eller på vegne av styret og/eller beboer. Det gjøres oppmerksom på at område håndheves, reguleres og kontrolleres av Security Park. Parkering uten tillatelse eller utenfor oppmerkede plasser skjer på beboers/besøkendes egen regning og risiko.

Regulering av parkeringsplasser er av hensyn til nødvendig fremkommelighet for utrykningskjøretøy, for snødeponi om vinteren, og at rømningsveier ikke skal blokkeres.

13.4. Parkering

13.4.1. Tildeling av garasje/parkeringsplasser ut fra ansiennitet

For tildeling av garasje- og parkeringsplasser legges det til grunn et **ansiennitetsprinsipp**¹, dvs. at beboer med lengst eiertid skal ha fortrinnsrett fremfor beboer med kortere eiertid. Eiertid regnes fra og med overtakelse av andel(sleilighet). Det innebærer at beboer får tilbud om første ledige garasje/parkeringsplass om vedkommende har lengst ansiennitet.

Styret fører en liste med oversikt over hvilken andelseiere som er tildelt garasje eller parkeringsplass. Styret avklarer med den enkelte hva hver enkelt foretrekker av garasje eller parkeringsplass.

¹ Besluttet av generalforsamling i avholdt generalforsamling 19. april 2017 i Menighetshuset i Knoffsgate 2.

Styret kan ved behov omfordele plasser eller pålegge bytte av garasje-/parkeringsplasser blant dem som er tildelt plass. Styret kan derimot kun pålegge bytte mellom plasser av samme slag, det vil si at eksempelvis en beboer med garasjeplass kun kan bli pålagt å måtte bytte til en annen garasjeplass, men styret kan ikke pålegge bytte mellom inne- og uteplass.

Borettslaget benytter automatisk skiltgjenkjenning. Det betyr at det kun er elektroniske tildelinger av parkeringsplasser/gjesteparkering. De som har parkeringsplass må opprette en profil og vedlikeholde denne med tanke på hvilken bil de parkerer. Dette er hver enkelt sitt ansvar for å unngå kontrollavgift. Mer utfyllende info blir gitt ved tildeling av parkeringsplass.

13.4.2. Forbud mot fremleie av garasjeplasser/parkeringsplass

Generalforsamlingen har besluttet i møte 19. april 2017 at garasje- og parkeringsplasser ikke kan fremleies. Forbudet mot fremleie av parkering er begrunnet i knapphet på antall parkeringsplasser.

13.4.3. Ved fremleie av leilighet mister andelseier sin parkeringsplass

Ved fremleie av andelsleilighet mister andelseier automatisk sin tildelte garasje- eller parkeringsplass. Dette innebærer at andelseiers rett til å disponere plassen opphører. Når fremleieavtalen opphører og andelseier har flyttet tilbake, kan andelseier ved forespørsel til styre settes tilbake på listen for å få tildelt garasje- eller parkeringsplass, se punkt 13.4.1.

13.4.4. Leie og depositum

Følgende satser gjelder for leie av parkeringsplasser/garasjeplasser:

- For parkeringsplass kreves en leie på kr. 150 per måned.
- For garasjeplass kreves det en leie på kr. 300.
- For garasjeplass til moped/MC er leie på kr 150 per måned
- For garasje kreves det i tillegg et depositum på kr. 5000.
- For tilgang til bruk av ladestasjon skjer et påslag på kr. 300 per måned i tillegg til ordinær leie for plass.

14. Nytt sykkelrom

Det nye sykkelrommet rommer plass til 18 sykler. Dette rommet har eget låsesystem med elektronisk brikke. Ønsker du plass til din egen sykkel, vil du måtte betale inn depositum på kr. 300 for å få utlevert brikke. Det er kun tillatt å plassere egen sykkel i sykkelrommet eller sykkel som brukes i samme husstand. Formålet med begrensningen er at sykkelrommet ikke skal benyttes til oppbevaring for personer med sykkel som ikke bor i Tollbugata 34.

Ettersom det er 18 plasser i sykkelrommet vil tildeling av elektroniske brikker følge «Først til mølla»-prinsippet.

Ta kontakt med styret per e-post dersom du ønsker sykkelplass i sykkelrommet.

15. Borettslagets målsettinger for HMS arbeidet

Bomiljøet skal til enhver tid være trygt og godt for alle våre beboere og vi har som mål for HMS arbeidet at det ikke skal oppstå hendelser som medfører større eller alvorlig skade på personer, materiell, eiendom eller det ytre miljø.

Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Det påhviler både styret og øvrige beboere en plikt til å medvirke til et godt miljø.

16. Klage

Det anbefales at styret kontaktes dersom det er forhold som bør påklages. Klagen bør sendes skriftlig til styret. Styrets medlemmer er underlagt lovbestemt taushetsplikt. Det betyr at en klage fra en beboer vil behandles anonymt.

17. Advarsel og vesentlig mislighold

Brudd på hus- og gårdsreglement kan medføre advarsel. Ved gjentatte advarsler, og dersom ikke forholdene umiddelbart bedrer seg eller rettes opp, kan styret i ytterste konsekvens gi den enkelte andelseier/leietaker pålegg om salg av andel (fravikelse/utkastelse).

Dersom det foreligger vesentlig mislighold denne plikten, vil borettslaget kunne kreve at leiligheten selges eller begjære fravikelse (utkastelse) etter borettslagslova § 5-23. Det samme følger av borettslagets vedtekter av 17. april 2013 § 5-3 (fravikelse). I vedtektene § 5-1 forklares hva som utgjør et «mislighold». Med «Mislighold» menes andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

Styre kan ved oppslag, utsendelse eller på annen måte endre eller supplere ovennevnte reglement.