

# ORDENSREGLER FOR KOLSTADFLATEN BORETTSLAG

**Sist vedtatt på generalforsamling 13.03.24**

## **INNLEDNING**

Alle er forhåpentligvis enige i at det å bo i et blokkmiljø som vårt, medfører

forpliktelser beboerne imellom. Det oppstår et gjensidig ansvar fordi den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område har konsekvenser ikke bare for ham selv, men også for medbeboerne. Dette er bakgrunnen for de følgende reglene.

Det er viktig at reglene ikke oppfattes som plagsomme plikter og restriksjoner, men som det de i virkeligheten er:

- 1) En samling påminnelser om de forhold der en i særlig grad må vise hensyn innenfor fellesskapet, f.eks. angående nattero, bilkjøring og husdyrhold.
- 2) En beskrivelse av noen rent praktiske ordninger som angår typiske fellesoppgaver innenfor bomiljøet som snømåking og ryddige fellesrom.

## **1. OM REGLENE**

Den enkelte beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

Generalforsamlingen vedtar endringer i husordensreglene.

Ved brudd på reglene kan det påregnes en reaksjon fra styret.

## **2. BRUK OG VEDLIKEHOLD AV FELLESROM**

Fellesrom er:

- Alle rom i 1. etasje i tilknytning til inngangene.
- Trappeoppgangen.
- I kjelleren: Trapperom, korridorer foran boder og fellesbod (der dette finnes).

Beboerne i oppgangen skal alltid holde fellesrommene ryddige og frie for uvedkommende ting.

Unntak: I forrommet ved inngangen kan barnevogner, små barnesykler og utstyr for bevegelseshemmede plasseres. Med små barnesykler menes sykler for barn med dekkdiameter under 50 cm. Alt annet skal merkes og plasseres i fellesbod eller settes i egen bod. Rommet må ikke fylles opp slik at passasjen stenges og det hindrer rengjøringen.

Fellesrommene skal ikke brukes til oppholdsrom eller lekeplass. Det skaper unødig støy og renholdsproblemer.

Renhold:

Renhold av oppgangene utføres av innleid selskap.

Det er forbud med all type lading i fellesrom og egne boder, som f.eks. el-sykler, el-sparkesykler, el-rullestol og bilbatteri.

### **3. SNØMÅKING**

Beboerne sørger i fellesskap for å holde trapper ryddig for snø om vinteren. Snømåkingen går på omgang. Området foran trappene brøytes av vaktmester etter at annen brøyting er gjort.

### **4. RO OG ORDEN**

Mellom kl. 22.00 og 07.00 skal det være alminnelig ro i borettslaget. I nevnte tidsrom skal en derfor unngå å forårsake støy ved f.eks. høyrøstet snakk, sang, musikk, fritidsaktiviteter, herunder også på balkonger, i forhager og i tunene. Eksempelvis nevnes at bilkjøring ved biinngangene i nevnte tidsperiode bare må skje i nødsfall.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, skal ikke foregå:

- på søndager, høytidsdager og helligdager
- før 09.00 og etter kl. 18.00 på lørdager
- mellom kl. 20.00 og 08.00 på hverdager

Ved langvarig/ omfattende oppussingsarbeid skal naboene varsles skriftlig med forventet tidsperiode.

Dersom en beboer skal avholde selskapeligheter som varer utover kl. 22.00, bør naboene på forhånd varsles om dette. Ved slike anledninger bør en også være varsom med å sette dører og vinduer åpne.

Det er ikke tillatt å drive musikkundervisning uten søknad til og tillatelse fra styret. Slik tillatelse kan styret bare gi i samråd med naboene til vedkommende leilighet.

### **Oppskyting av raketter**

På nyttårsaften kan oppskyting av raketter kun skje på 3 områder i borettslaget:

- øverste tun (Tun A) på parkeringssiden
- i midten foran vaktmestergarasjen
- nederste tun (Tun F) på parkeringssiden

Oppskytingen skal foregå på en slik måte at det oppleves trygt av øvrige beboere.

### **5. PLENER, BEPLANTNINGER, LEKEPLASSER**

Beboerne plikter å verne om plener og beplantninger. Det er i alles interesse at grøntanleggene ikke skades og derved påfører borettslaget ekstra utgifter. I den anledning er det viktig at barna oppdras til å respektere grøntanleggene og ikke bruker dem til aktiviteter som skader trær, busker, planter og gras.

Beboerne plikter i fellesskap å holde lekeplasser, gangveier og tun ryddige for skrot, papir og andre uvedkommende ting. Rydding og stell utføres fortrinnsvis i form av alminnelig dugnad.

Lekeklassene er de minste barnas sted, hvor disse mest mulig uhindret skal kunne utfolde seg. Lekeklassene skal derfor ikke brukes til andre aktiviteter.

### **6. VASKING, TØRKING, LUFTING OG RISTING AV TØY**

Vask og tørking av tepper ved inngangene er ikke tillatt.

Banking og risting av tepper og golvmatter skal bare skje på og ved de oppsatte bankestativene. Det er ikke anledning til å la tepper bli hengende til lufting på stativene, da en i så fall tar opp plassen for andre.

Risting, banking eller lufting av golvmatter eller andre støvete ting må under ingen omstendighet foregå på balkongene eller fra vinduene.

Eventuell tørking av tøy på balkong skal foregå slik at det er minst mulig synlig utenfra.

## **7. HÅNDTERING AV AVFALL. FAKTURERING VED FORSØPLING**

Beboerne er ansvarlige for å ta hånd om eget avfall.

### **Dette betyr:**

- Den som forsøpler er ansvarlig for å betale for merarbeidet forsøplingen medfører. Borettslaget vil fakturere den som forsøpler på borettslagets areal.
- Sjøppel skal ikke settes igjen utenfor søppelkassene. Det trekkes rotter, måker og andre dyr til borettslaget.
- Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.
- Returpunkt for glass og metall finnes ved vaktmestergarasjen (Kolstadflata 29)
- Medisiner, sprøyter og annet medisinsk utstyr leveres på apotek.
- Brukte elektriske artikler leveres direkte til forhandler.

**Stortømming** (utsetting av containere) utføres en gang pr. år i borettslagets regi, i slutten av mai.

## **8. BILHOLD, PARKERING OG GARASJE**

Bileierne har et særlig ansvar i borettslaget, da bilen foruten å være et direkte faremoment, også er en alvorlig forurensnings- og støykilde.

Kjøring og parkering i området må bare foregå i samsvar med oppsatte skilt.

Det minnes særskilt om at parkering er forbudt langs veiene ved biinngangene. Disse tunene er kun ment som adkomststed for biler ved av- og pålesing av varer og personer, og forutsetningen er at bilene ikke etterlates når dette er utført. Dessuten er tunet åpent for serviceetater som vaktmestertjenesten, renholdsverk, ambulanser og drosjer, og skal derfor være ryddig døgnet rundt. Kjøring i tunene er, særlig om natten, alltid sjenerende for beboerne. Mellom klokkeslettene 22.00 og 07.00 skal det derfor ikke foregå kjøring i tunene uten i nødsfall.

De som disponerer garasje skal bruke denne og ikke oppta annen parkeringsplass.

Hver enkelt beboer plikter å henvise sine gjester med bil til de merkede parkeringsplassene.

Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødvendig og uberettiget plass, vil bli fjernet.

Beboere flytter sine kjøretøy/tilhengere fra parkeringsplassene når det skal spyles, brøytes, strøs, merkes opp plasser med mere, eller blir stående på eget ansvar. Styret informerer i forkant. Dersom det blir skader på kjøretøy/tilhengere må dette dekkes av eier. Eier som ikke flytter kjøretøy/tilhenger blir fakturert med kr 1.000,-.

Ladeplasser er ikke personlig, og er forbeholdt de som har behov for lading. De er ikke reservert for biler uten ladebehov. Ladekabler skal fjernes når bilen forlater parkeringsplassen. Kabler som henger igjen vil bli fjernet av vaktmester og fås utlevert mellom kl. 07.00 og 15.00 mandag til fredag.

## **9. HUNDER OG ANDRE HUSDYR**

Hold av husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Unntatt fra dette er husdyr som innekatter, smågnagere, små akvarier og små fugler o.l. som holdes innendørs og ikke er til sjenanse for naboene.

Hundehold og hold av utekatt skal søkes til styret. Det skal søkes skriftlig. Det skal kun være lov å ha 2 hunder pr. leilighet. Det skal søkes om både hund nummer en og to.

Søknader som gjelder oppganger der det allerede er dyr av samme type blir innvilget uten spesiell saksbehandling. Dersom det ikke er dyr av samme type i oppgangen må søknaden legges fram for beboerne i tilfelle styret må ta særlige hensyn til allergier eller andre grunner til at dyreholdet ikke kan innvilges.

Det er ikke tillatt å luften husdyr i området bestemt som lekeplass for barn. Eier plikter å fjerne ekskrementer etter husdyr.

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboene. Det vil i tilfelle ansees som brudd på husordensreglene.

## **10. BRUK AV BALKONGENE/ FORHAGENE**

Opphold og aktiviteter på balkongene/forhagene må ikke sjenere andre beboere. Vis særlig hensyn i mellom kl 22.00 og 07.00 da det er alminnelig ro.

## **11. GRILLING**

Bruk av grill med åpen flamme er forbudt på balkonger og i forhager. Forbud mot grill med åpen flamme inkluderer også gassgrill. Bruk fellesområdene i tunene og ta hensyn til naboene ved grilling.

## **12. MATING AV DYR OG SPISING UTE**

Mating av fugler og andre dyr er ikke tillatt på borettslagets område. Det trekker rotter, måker og andre dyr til borettslaget.

Det samme gjelder matrester som etterlates utendørs. Voksne (foreldre) har et særlig ansvar for å lære sine barn at matrester og emballasje skal ryddes. Det skal ikke ligge igjen utendørs eller i fellesrom.

## **13. FORBUD MOT PARABOLANTENNER**

Det er vedtatt et generelt forbud mot montering av parabolantennener i borettslaget. Styret kan innvilge søknad ved særlige behov for parabol.

## **14. BRUKSANVISNING FOR LEILIGHETEN**

Vedlikeholdstips og annen informasjon ligger ute på borettslagets nettside

([www.kolstadflaten.no](http://www.kolstadflaten.no)).

**15. VAKTMESTRENE**

Det er vaktmestrene som er borettslagets kontaktpersoner når det gjelder leilighetene. Beboerne har plikt til å rette seg etter de henstillinger som vaktmesteren gir på vegne av borettslaget.

**16. BRUKSOVERLATING (UTLEIE)**

Bruksoverlating må søkes styret med skriftlig søknad. Jfr. vedtektenes pkt. 4-2.

**17. REGISTRERING AV VEDOVN**

Ta kontakt med borettslaget v/styret dersom du ønsker å installere vedovn. Noen pipeløp er blendet fordi de ikke blir brukt. Borettslaget behøver dessuten å lokalisere vedovnene i borettslaget med jevne mellomrom pga. feiing.

**18. OPPBEVARING/ BRUK AV GASS I LEILIGHET**

Ved bruk av gass til oppvarming eller lignende i leilighet må gassflaske oppbevares stående i henhold til gjeldende punkt i brannvernforskrift. I leilighet eller på veranda. Oppbevaring i oppgang, bod eller kjeller er ikke tillatt.