

Husordensregler

1

HUSORDENSREGLER OG PRINSIPPER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD I HAMMERSBORG BORETTSLAG

Opprinnelige regler ble vedtatt i medlemsmøte 20.06. 56 og revidert av styret 18. 10. 95. Siste endringer ble vedtatt av generalforsamlingen 15. 05. 02. Styrets forslag til endringer er datert 10.juni 2009 og korrigert etter merknader i etterkant av generalforsamlingen 15.juni.2009. Husordensreglene er ytterligere revidert 04.05.2010. En siste korrigerende ble gjort 22.03.2012, for å innlemme vedtak fra generalforsamling 19.05.2011.

Formål

Formålet med reglene er å bidra til ro og orden i boligen, forsvarlig bruk og vedlikehold av fellesarealene og garasjene. Hver enkelt andelseier må se til at bestemmelsene blir gjort kjent for de som bor i vedkommende leilighet. Husordensreglene og prinsippene for drift og vedlikehold omtaler forhold som er regulert av vedtektene for borettslaget, samt Lov om borettslag.

Sikkerhet

Inngangsdøren skal alltid være låst. Andelseiere har ansvar for at brannslukningsapparat i felles trappeoppgang, at brannvarsler i leiligheten er i forskriftsmessig stand og at brannstige utendørs er tilgjengelig.

Orden og renhold

Utvendig inngangsparti, felles trapperom og felles gangarealer i kjeller skal holdes fri for gjenstander som kan hindre passasje. Barnevogner, ski, kjelker eller annet plasskrevende skal ikke plasseres i utvendig inngangsparti, trapperom, ganger eller utenfor kjellerbodene.

Beboerne i hvert hus må avtale seg i mellom om renhold i trappeoppganger og kjellerarealer.

Unødvendig støy skal unngås hvis dette er til sjenanse for beboerne over eller under. Høy musikk er ikke tillatt etter kl. 2300.

Dyrehold

Kjæledyr tillates under forutsetning av at dyreholdet ikke er til ulempe for naboene.

Avfallshåndtering

Avfallet skal sorteres og legges i de rette søppeldunker eller containere i samsvar med Trondheim Kommunes regelverk. Disse plikter den enkelte beboer å sette seg inn i.

Beboerne som har ekstraordinære avfallsmengder på grunn av ombygging eller annen virksomhet, må selv sørge for at dette fjernes.

Lufting

Beboerne har ansvaret for regelmessig lufting av leiligheten, dette gjelder også kjelleren.

Rørsystemer og elektriske anlegg

Hvis det oppstår et rørbrudd i leiligheten eller i kjelleren, må hovedkranen stenges så snart som mulig, og styret i borettslaget varsles om uhellet. Alle rom i huset må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Sluk på bad skal være i forskriftsmessig stand. Vannkran utendørs skal stenges før første nattefrost.

Dersom det oppstår skader eller fortetninger på avløp som følge av uforsvarlig bruk, plikter andelseier selv å bekoste reparasjoner.

Styret har ansvar for at det meldes fra om forbruk av vann i hvert hus. Når måleren skal leses av, kan styret overlate dette til beboerne. Vannmåleren står på hovedvannledningen i kjelleren.

Lys i kjeller og utelys skal ikke være i bruk unødvendig da dette belastes direkte an av beboerne i huset. Den som har strømforbruket på sin måler har ansvaret for å skifte lyspærer ved behov.

Ansvarsforhold ved vedlikehold

Styret i Hammersborg Borettslag er ansvarlig for at det gjennomføres vedlikehold av husenes ytre fasade, tak, pipe og andre vesentlige konstruksjoner for boligens bæreevne og funksjon. Dette gjelder også nødvendig teknisk infrastruktur som vann, avløp og drenering. Elektriske anlegg fram til den enkeltes sikringssskap er borettslagets ansvar.

Andelseiers individuelle vedlikeholdsansvar

Vedlikehold av balkong, terrasse og plattinger med tilhørende gulv og innvendig rekkverk samt leegger skal gjennomføres og bekostes av andelseieren selv.

Vedlikehold av boligens indre flater skal gjennomføres og bekostes av andelseieren selv. Dette gjelder også sportsbodenes indre flater.

Det er også andelseiers ansvar å vedlikeholde kjellerrom som andelseier på egen risiko anvender til boligformål (for eksempel kjellerstue, kontor og lignende). Dersom det oppstår skader på kjellerarealer som anvendes til annet formål enn kjellerbod som følge av dårlig ytre vedlikehold (drenering, lekkasjer, montert lysgrav, muggsoppforekomster m.v.) dekkes kun skadeomfang tilsvarende bodareal i enkel kjellerbod. Øvrige utgifter forbundet med utbedring av skade, må andelseier selv stå til ansvar for.

Det er andelseiers ansvar at sluk i baderom er i forskriftsmessig stand. Ved behov for skifting av sluk, kan det søkes styret om refusjon av dokumenterte utgifter. Sluk skal skiftes av autorisert rørlegger. Der hvor sluk på bad skiftes som følge av ombygging, dekker borettslaget et fast beløp mot fremlegging av kvitteringer fra autorisert rørlegger. Refusjonsbeløpet er pr. dato på 4000 kr.

Vedlikehold av boligens fellesarealer og utvendig inngangsparti skal gjennomføres av andelseieren selv. Dette gjelder:

- Felles inngangsparti med trapperom
- Felles gangarealer i kjeller
- Ytterdør

For oppussing av inngangsparti og trapperom dekker laget materialkostnadene i denne sammenheng, men ikke arbeidspenger. Utgifter refunderes av styret etter forhåndsgodkjennelse. Styret dekker et maksbeløp på inntil 4000 kr med enkel standard (gulvbelegg, beis/lakk/maling).

Gjennomføring av vedlikehold av boligens fellesarealer skal gjennomføres i samarbeid mellom husets andelseiere. Styret har rett til å kreve gjennomføring av nødvendig vedlikehold av boligens fellesarealer.

Veggdyrkontroll

Beboerne har selv ansvar for tiltak hvis det merkes veggdyr eller annet utøy i leiligheten. Beboerne skal ta kontakt med styret og skadedyrkontroll i slike tilfeller. Styret har om nødvendig anledning til å foreta inspeksjon.

Utearealer og hageparseller

Rent formelt er det borettslaget som eier hele tomten der bygningene står. Andelseierne disponerer sin hageparsell. Hagene er gjennom årelang brukspraksis delt opp mellom husene og mellom etasjene uten at dette er formelt dokumentert. Styret anbefaler på det sterkeste at det etableres naboavtaler mellom beboere i samme hus eller nabohus for å unngå konflikter rundt bruken av disse. Denne avtalen skal andelseierne selv utforme for i grove trekk å fordele bruksretten av hagene rundt de enkelte hus. Styret har utarbeidet en mal for en slik avtale som andelseierne kan bruke.

Når det gjelder utforming, beplantning og vedlikehold av hageparsellene så ligger ansvaret for dette på de respektive andelseiere.

Oppføring av husnære eller frittstående konstruksjoner (for eksempel levegg, hundegård, dokkestue, grillplass og lignende) på hageparsellene er søknadspliktig ovenfor styret. Det samme gjelder oppstillingsplass for biler og båter inne på hageparsellene. Dersom beboere ønsker å oppføre levegger, så er de bundet til å beholde den samme utforming som dagens eksisterende levegger, samt forholde seg til Trondheim Kommunes regelverk.

Grunnet de ulike forutsetningene på tomtene vil det måtte gjøres skjønnsmessige vurderinger i de ulike tilfellene. Det er styrets ønske at andelseierne skal få bruke hageparsellene slik de ønsker, men at vi samtidig ivaretar den åpne følelsen i Hammersborg Borettslags unike utemiljø.

Det er en forutsetning at beboere som ønsker å gjøre tiltak på sine hageparseller konfererer med berørte naboer (altså ikke kun beboere i samme hus, men også tilgrensende hus) og styret før slike tiltak igangsettes.

Varmepumper

Det er ikke tillatt å montere varmepumper i Hammersborg Borettslag, jf. vedtak fattet i generalforsamling den 19.05.2011.

Snømåking og strøing

Beboerne i hvert hus har felles ansvar for snørydding mellom brøytet vei og inngangsparti, herunder søppelbokser og postkasser, og må avtale seg imellom hvordan

arbeidet kan fordeles. Ansvarer omfatter også strøring når det er behov for det. Strøsand er plassert ved garasjeanleggene.

Solavskjerming

Oppføring av utvendig solavskjerming skal godkjennes av styret. Markiser tillates kun oppført over balkonger og terrasser. Ved utvendig solavskjerming av vinduer i tilbygg, skal persiennene benyttes. Ved oppføring av persiennene foran vindu skal disse ha mørkebrun farge, som vindusramme.

Markisene skal primært være i ensfarget stoff. Varianter med striper kan vurderes såfremt stripene er smale, og både hovedfarge og farge på striper er innenfor den fargeskala som er godkjent. Farge skal følge fargeskala benyttet ved rehabilitering. Dette innebærer at stoffet i en markise som er plassert over balkong eller terrasse i hoveddelen av huset skal ha lys, pastell farge. Dersom markisen plasseres over balkong i tilbygg skal stoffet ha en brun farge.

Garasjer

Hver andelseier har ansvar for sin egen garasje, herunder låsing av port og rydding. Garasjeporten skal være låst. Oppheng av utstyr i vegg eller tak tillates ikke. Utleie av garasje er tillatt. Utleieavtale skal underskrives av leietaker og en representant fra styret.

Styret fastsetter den månedlige leien av garasjene. Pr. dato er utleiebeløpet 350 kr/mnd.

De garasjene som ikke brukes av lagets beboere, kan leies ut til andre selv om disse ikke hører borettslaget. Borettslagets egne medlemmer har imidlertid fortrinnsrett ved leie av garasje. Utleieforholdet må meddeles styret.

En leietaker kan sies opp med 1 måneds varsel ved manglende leieinnbetaling, skjødesløs behandling av garasjen og dens område, eller brudd på leieforholdet og reglementet. En utenforstående leietaker har en oppsigelsestid på 3 måneder til fordel for et medlem i laget som ønsker å leie.

Lagets ansvar for vedlikehold omfatter alminnelig slitasje ved bruk og elde. Hver enkelt leietaker har ansvar for å utbedre skade som vedkommende selv har påført garasjen.

Styret henstiller alle beboere til å utvise hensyn i parkering av biler. Dette gjelder både ved garasjeanlegg og i gatene. Så langt det er mulig oppfordres beboerne til å parkere i garasjen, eller parkere slik at de ikke er til sjenanse eller hinder for andre beboere. Dette innebærer også å parkere i tilknytning til sin andels eiendom.

Mislighold

Hvis noen gjør seg skyldig i vesentlige overtredelse av husordensreglene, kan det bli betraktet som et mislighold av borettslagets regler og føre til oppsigelse av andelseieren.