

# HUSORDENSREGLER FOR FERÅSEN BORETTSLAG

Utarbeidet av styret 2009, sist oppdatert 18. Sep 2013.

*Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.*

## 1. Ansvar og omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Reglene er laget som retningslinjer for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives her, og skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge ordensreglene.

Regler og plikter for andelseiere er nedfelt i borettslagets vedtekter (sist datert 27.04.11) og i husleiekontrakten som alle andelseiere signerer ved overtakelse av leiligheten. Vedtektene er utlevert til samtlige andelseiere og er i tillegg tilgjengelig på borettslagets hjemmeside <http://www.ferasen.no/>.

Husordensreglene gir utfyllende bestemmelser for ro og orden. Hvis en er i tvil om hvordan regelverket skal tolkes, eller andre forhold som ikke framgår av reglene, kan borettslagets styre eller BOB kontaktes.

## 2. Ro og orden

Vis respekt for naboene og lag ikke unødig støy utenfor vinduer, ved altaner, terrasser eller i hager. Dersom det planlegges et festlig lag med høy musikk og ”støy”, skal man underrette naboene.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, bør ikke utføres slik at det kan være til sjenanse for naboene. Er man usikker, så kan det være fornuftig å varsle på forhånd.

Det skal være ro på søn- og helligdager og på hverdager mellom kl 22.00 og 07.00.

Det er ikke tillatt å benytte garasjene som verksted ved større bilreparasjoner.

## 3. Utendørs område

Andelseier har ansvar for å holde eget område rundt sin leilighet i orden. Hagene skal være ryddige og bære preg av at de stelles jevnlig, spesielt er dette viktig foran inngangsparti. Gress skal klippes og ugress fjernes. Busker, trær og hekker skal klippes slik at de ikke vokser inn på naboens område eller fellesareal. De skal heller ikke være så høye at de blokkerer for naboens utsikt eller solskinn. I tvilstilfeller defineres planter som har røtter innenfor eget området som andelseiers ansvar.

Det skal være ryddig og ordentlig, spesielt foran inngangspartiet og andre lett synlige deler av fasaden. Sportsutstyr, lekeapparater, redskaper o.l. skal ikke oppbevares utendørs dersom de ikke er i bruk. Gjerder, skillevegger o.l. skal være velholdt og i god stand.

Grilling avgir røyk og lukt og må brukes slik at den ikke er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill på altan er ikke tillatt.

#### **4. Bruk av leiligheten**

Bruk avtrekksvifter på kjøkken, bad og toalett for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Ventilene i vinduene skal være åpne for å sikre minimum ventilasjon.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Dette er nødvendig også for at dine naboer ikke skal få skader hos seg.

Bruksoverlating av leilighet og garasje er ikke tillatt uten styrets samtykke. Send først søknad til styret i borettslaget, og la aldri eventuell leietaker flytte inn før bruksoverlatingen er godkjent. Se vedtektene §4-2 om bruksoverlating.

Sett ikke opp markiser, varmepumper, parabolantenner, terrasser, plattinger, levegger e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Se vedtektene § 2-4 om påbygging, ombygging eller andre endringer av boligen.

Andelseier er ansvarlig for at det elektriske er i orden og i forskriftsmessig stand. Alle elektriske installasjoner og ombygginger skal utføres av autorisert installatør, og samsvarserklæring skal utstedes.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann, spesielt ved bruk av komfyrer og levende lys. Røykvarslere og husbrannslange skal være satt opp i alle leilighetene. Kontroller regelmessig at røykvarsleren fungerer og at husbrannslangen er tilkopledd og intakt.

Borettslaget deler hvert år ut sjekklister for egenkontroll av elektrisk utstyr, samtidig med batterier til røykvarslere. Sørg for at batterier blir skiftet og egenkontroll utført så snart som mulig. I tillegg foretar Bergen Brannvesen rutinemessig tilsyn med fyringsanlegg minimum hvert 4. år.

I toalettet må det bare brukes toalett-papir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Dette kan føre til at avløpet går tett med problemer både i egen leilighet og på felles nett og pumpestasjon.

For øvrig henvises det til vedtektene § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt, hvor det er en detaljert beskrivelse av andelseiers ansvar ved bruk og vedlikehold av leiligheten.

#### **5. Melding av skader o.l.**

Hvis du som andelseier har observert en skade, lekkasje, branntilløp e.l. så vær snar med å melde i fra til styret slik at tiltak kan iverksettes. Enhver ekstrakostnad for borettslaget vil belaste andelseierne som er borettslaget. Derfor bør vi være tidlig ute med tiltak for å redusere skadeomfanget.

Andelseieren er ansvarlig for å holde leiligheten fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Dersom insekter og skadedyr oppdages har andelseier plikt til å varsle styret umiddelbart. Se vedtektene § 5-1 pkt. 4.

Borettslaget har egen serviceavtale med firma for skadedyrsbekjempelse. Firmaet foretar rutinemessige utvendige kontroller, utlegging av åte o.l. I avtalen inngår også inspeksjon og tiltak i leiligheter hvis behov. Nøl derfor ikke med å varsle hvis en oppdager skadedyr slik at tiltak umiddelbart kan bli iversatt.

Mating av fugler og dyr med matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter, mus eller andre skadedyr til husene. Bruk fornuft og sjekk regelmessig at skadedyr ikke spiser av fuglebrettet eller matskålen til kjæledyret.

## 6. Adkomst og parkering (§ 12 - 2)

Borettslaget har et internt veisystem bestående av adkomstveier til leiligheter, garasjer og parkeringsplasser.

Vi ønsker fortrinnsvis et bilfritt bomiljø. De fleste veiene er primært ment som gang- eller lekegater. Disse er tydelig merket som dette ved innkjørsel, og må bare benyttes som kjørevei ved nødvendig tilbringertjeneste til leilighetene. Kjøring er selvsagt forbudt på lekeplasser, fotballbanen og på gangstier.

Alle leilighetene har egen garasje og denne skal benyttes til parkering av biler, også ved parkering i kortere tidsrom. All kjøring internt i borettslaget skal skje med største aktsomhet og lav hastighet.

Totalt er det i borettslaget ca. 40 oppmerkede parkeringsplasser hvorav ca. 25 er merket gjesteparkering, reservert for besøkende. Kun plasser merket for parkering skal benyttes.

Respekter skiltingen! Unngå unødvendig kjøring og husk at tomgangskjøring skader miljøet og er forbudt! Brudd på parkeringsbestemmelsene kan føre til borttauing for eiers regning.

Noen leiligheter har mulighet for å parkere på eget område. Etter skriftlig søknad vil styret vurdere om parkering ved leiligheten kan tillates. Det vil bli satt strenge krav til en slik eventuell tillatelse, og det er kun langs veier til garasjer eller felles P-plasser at dette er aktuelt dvs. ikke langs merkede lekegater. Parkeringen må ikke være til hinder for allmenn ferdsel, brøyting, utrykningskjøretøy o.l. eller til sjenanse for naboer.

Det henvises for øvrig til bestemmelsene om parkering i vedtektene § 12-2.

## 7. Fellesanlegg og lekeplasser

Ta godt vare på fellesarealene med lekeapparater, grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter. Meld fra om skader og mangler til styret.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der. Vi henviser til [retningslinjer angående dyrehold](#) som er tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller som skal kastes, på fellesarealene. Ved særskilte tilfeller må gjenstanden i så fall merkes med navn og tlf.nr. eller styret informeres. Umerket utstyr på fellesområdene kan bli fjernet uten varsel.

## 8. Kildesortering - avfall

Borettslaget kjøper søppeltjenestene hos BIR og følger deres regler og priser. Med kildesortering menes at avfallet skal sorteres ved kilden der det oppstår. Hver leilighet er selv ansvarlig for at avfallet sorteres og bringes til returpunktene eller anbringes i egnet søppelbeholder som er tildelt hver husstand. Brennbart avfall som papp, papir og plast vil bli hentet gratis hver måned uavhengig av mengde. Hver husstand har tildelt egen grå beholder for restavfall og brun beholder for papp og papir. Disse tømmes dersom de utplasseres på egne oppstillingsplasser for avfallsbeholdere, etter følgende plan:

- Restavfall tømmes hver onsdag morgen
- Papp, papir og plast tømmes i hht røde tømedager hos BIR.

Følg med på egen tømmekalenderen som tilsendes fra BIR eller som kan leses på <http://www.bir.no/>

Plast sorteres og samles i egne plastsekker. Sekker kan hentes gratis hos REMA-1000 på Fanatorget eller på Espehaugen gjenvinningsstasjon. På tømmedag for papir plasseres plastsekkene ved siden av papirbeholderen. BIR tømmer papp, papir og plast samtidig.

Glass og metall sorteres og samles i eget returpunkt som er satt opp ved nedre parkeringsplass i Petedalsheia.

Hageavfall som gress, busker, trær, planterester og jord kan kastes på borettslagets områder for denne type avfall. Det er opprettet 2 slike områder. Et område ved fotballbanen og et bak garasjene i Sandsliveien.

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Nærmeste apotek er på Fanatorget eller Lagunen.

Brukte elektriske artikler kan leveres direkte til forhandler eller mottaksanlegget på Espehaugen.

Småelektrisk som batterier, lyspærer, lamper, gamle mobiltelefoner etc., kan leveres hos Rema 1000 på Fanatorget.

Spesialavfall og større mengder avfall må leveres egnet mottaksanlegg. Nærmeste anlegg er på Espehaugen gjenvinningsstasjon.

## 9. Regelbrudd.

Andelseiers plikter å overholde de til enhver tid gjeldende husordensregler og vedtekter. Brudd på reglene betraktes som mislighold og borettslagets styre har både rett og plikt til å iverksette tiltak for å rette opp forholdet. Andelseier gjøres både økonomisk og rettslig ansvarlig for eventuelle korrigerende tiltak som styret pålegger. Økonomiske utlegg for borettslaget vil den aktuelle andelseier være erstatningspliktig for.

Henviser til vedtektene § 6 *Pålegg om salg og fravikelse*.

## FERÅSEN BORETTSLAG, MARS 2010 STYRET

**HUSK: Det tar mye mindre tid å spørre først enn å rette opp feil etterpå!**

### Endringslogg:

Ver	Dato	Beskrivelse
1.0	2010-03-1 1	Utkast omarbeidet etter tilbakemeldinger og forberedt til generalforsamling 2010.
1.1	2013-09-1 8	Oppdatert med onsdag som tømmedag for restavfall og røde tømmedag for papp, papir og plast.