

Velkommen til Nedre Bøen borettslag

HUSORDENSREGLER

Dette heftet lister opp borettslagets husordensregler, viktige retningslinjer for beboerne i borettslaget og noen praktiske opplysninger. Husordensreglene er bundet opp mot vedtektene som igjen er forankret i Lov om Borettslag.

Husk at vi bor i et bofelleskap med de fordeler og eventuelle ulemper dette medfører. Hovedregelen er at naboene skal ta hensyn til hverandre. For å få dette fellesskapet til å fungere, må vi alle følge de retningslinjene som blir gitt. Graverende brudd på husordensreglene kan få konsekvenser.

Andelseierne er ansvarlig for at reglene etterleves, og at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med relevante deler av det og overholder dem.

1 Innholdsoversikt

1. Husordensregler
2. Sammensetning av styret og utvalg
3. Generelt
4. Arealdisposisjoner
5. Hage/ansvarsområde
6. Brøyting og strøing
7. Bilkjøring på borettslagets område
8. Bruk av parkeringsarealet
9. Ytre vedlikehold
10. Varmepumper
11. Indre vedlikehold
12. Tørkestativ
13. Vannkran på yttervegg
14. Dyr i borettslaget
15. Kabel-TV
16. Forsikring
17. Sikkerhetsutstyr
18. Regler om ro – støy
19. Rengjøring av fellesrom
20. Dugnad

1. Husordensregler, rettigheter og plikter

- Alle borettsshavere har samme rettigheter og plikter.
- Det er enhver beboers plikt å ta hensyn til sine naboer så disse ikke sjeneres av unødvendig av bråk eller annet.
- Felles inngang og trapper, loft og kjellerrom er ryddig og rimelig godt renholdt.
 - Sykler, sportsartikler, redskaper og annet må ikke settes i oppgang eller trappeareal. Lufting av leilighet ut mot trappegang er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å lufte eller riste tøy, tepper etc. ut av vinduer.
- Det vaskes to ganger pr mnd av Rasmussen.

Dersom beboer ønsker et ytterligere / hyppigere renhold skal beboere i 1. etasje vasker inngangsparti, trappen og platå til inngangsdørene i førsteetasje, ytre trapp og kjellertrappen. Beboere i 2. etasje vasker loftstrappen, ganggulv andre etasje og trappen ned til 1. etasje. Rengjøringen skal foretas en gang pr. uke. Beboerne vasker hver sin uke. Fellesrom i kjeller og på loft rengjøres minst en gang i året av beboerne i felleskap eller etter avtale dem imellom.
- Det må ikke foretas forandringer eller utskiftninger av dører mot trappegang eller vinduer uten styrets tillatelse. Slike dører skal ha likt utseende.
- Røyking må ikke forekomme i trappegang, loft eller kjeller.
- Til hver leilighet hører boder på loft og i kjeller. Firemannsboligene har i kjelleren en fellesbod samt et felles vaskerom/bryggerhus til vaskeformål, vaskemaskiner og lignende.
 - Beboer har ansvar for at kjellervinduer er tette og stenges hver høst. Kjellerne må luftes godt i

sommertiden.

- Lys på loft og kjeller slukkes etter bruk. Loftsluker skal være lukket når det regner eller snør. Tørking av tøy på loftet må ikke dra ut over lengre tid.
- Det er enhver beboers plikt å holde utvendig fellesuteareal ryddig og i god stand. Beboerne skal i fellesskap sørge for snømåking og renhold rundt huset, ved søppelkassene og postkassene. Søppel kildesorteres og legges som anvist i riktig container.
- Hver leilighet disponerer noe av det utvendige fellesarealet, fra gammelt av tenkt som hage. Uansett om dette er stort eller lite, egnet eller uegnet som hage, er det enhver beboers plikt å holde sitt hageareal/ansvarsområde i orden.
- Det er begrenset med parkeringsareal for biler. Dersom tilførselsvei og parkeringsareal tilhørende husene ikke har tilstrekkelig parkeringsplass, må beboerne avklare bruken seg imellom. Uansett er det kun en parkeringsplass pr. leilighet. Gjesteparkering må henvises til offentlig parkering.
- Vannkran på yttervegg må stenges før det blir frost, se pkt. 12.
- Vanlige husdyr er tillatt, men ikke hvis de forstyrrer eller sjenerer naboer, se pkt. 13.

2. Sammensetning av styret og utvalg

Styreleder velges for ett år	Valgt	Adresse	Telefon
Thorbjørn Andersen	2019	Tinngt 9	917 40 091

Styret, velges for 2 år:

Willy Kittelsen, nestleder	2020	Knut Dahles veg 127	997 42 249
Kjersti Mårdalen, styremedlem	2019	S.E.gt. 113	977 69 485
Rune Tellefsen, sekretær	2020	S.E.gt. 109	411 32 777
Anne Marie Aure Haugen, styremedlem	2020	S.E.gt. 108	419 28 050

Varamedlemmer, velges for 1 år:

Berit Smørvik	2020	S.E.gt. 106	482 91 048
Elin Hoslemo	2020	S.E..gt. 127	932 18 811

Valgkomité for 2021, velges for 1 år ad gangen: Ada V. H. Duaas (leder), Bodil B. H. Svalde, Kristoffer Blaas Wallan

3. Generelt

A/L Nedre Bøen borettslag er en selvstendig enhet underlagt Lov om borettslag og boligbyggelag. Rjukan og Tinn Boligbyggelag er forretningsfører og bl.a. krever inn fellesutgiftene (=husleien). Borettslagets styre står for daglig drift.

Borettslaget består av 21 firemannsboliger og tre tremannsboliger, i alt 93 leiligheter, bygget som arbeiderboliger rundt 1915.

Til hver leilighet hører loftsbod og to kjellerboder. I kjelleren er det to fellesrom, det ene som har vært bryggerhus er nå vaskerom med plass for vaskemaskiner og lignende.

4. Arealdisposisjoner

Alle leiligheter har fra gammelt av disponert et gitt et uteareal som ansvarsområde.

Med utvidelse av Sam Eydes gate i sin tid, endrede tilkomstveier og opparbeidede parkeringsplasser mm har ansvarsarealene blitt endret, noen betydelig. Det er nå derfor til dels store forskjeller i de ansvarsarealene som følger med den enkelte leiligheten.

Alle beboerne har i fellesskap ansvar for å holde det rent og ryddig på fellesarealene tilhørende huset, så som rydding, snømåking, orden ved søppelcontainerne etc. Dersom dette ikke gjøres, eller blir utilfredsstillende utført, kan styret gjennomføre dette på beboerens bekostning.

Eventuell uenighet om hageforhold, beplantning og annet vedrørende arealene bør beboerne avklare seg imellom. Kun unntaksvis kan slikt bringes inn for styret til avgjørelse.

Styret har disposisjonsrett over alt utearealet, ansvarsareal og fellesareal. Styret kan vedta små endringer/omdisponering, også av ansvarsareal, for eksempel til parkering. Før inngrep vil andelseier og beboerne bli orientert. Større inngrep krever 2/3-flertall fra generalforsamlingen.

5. Ansvarsområde

Andelseier har fullt ansvar for at ansvarsområdet som følger leiligheten holdes i god hevd, rydding, vanlig stell etc.

Andelseier kan ikke bemektige seg annen leilighets uteareal (ansvarsområde). Andelseiere kan seg imellom avtale annen, men **midlertidig** inndeling. Slik overenskomst skal **godkjennes av styret** og varer så lenge andelseierne har avtalt, eller til en av leilighetene selges. Slike ”lån” skal opphøre umiddelbart når en av angjeldende leiligheter legges ut for salg.

Dersom beboere ønsker å sette opp plattinger etc. skal det innhentes godkjenning av husets beboere før forespørsel sendes styret for avgjørelse. Slikt arbeid bekostes av andelseier/beboer, som også har det fulle vedlikeholdsansvaret. Når leiligheten skal selges og kjøper ikke vil overta oppførte innretninger skal selger fjerne disse umiddelbart, senest etter salgsinngåelse. Styret kan fjerne uønskede innretning på selgers bekostning.

Trær og annen vegetasjon må ikke være til ulempe og plage for nabo eller andre beboere. Normalt bør trær, tuja eller annen vegetasjon ikke overstige en høyde på over 5 meter. Beplantningen skal ikke henge ut over fortau, gangveier eller redusere framkommelighet, eller trafikksikkerheten generelt, mot Sam Eydes gate eller i laget, heller ikke strekke seg inn på naboen ansvarsområde.

6. Brøyting/strøing

Borettslaget har avtale med et firma om brøyting og strøing av borettslagets område. Beboerne i det enkelte hus må i fellesskap selv sørge for nødvendig snømåking i sin umiddelbare nærhet og evt. annet areal hvor traktor ikke kommer til. Hovedsakelig vil dette være snømåking ved inngangsdør, post- og søppelstativer.

7. Bilkjøring på borettslagets område

Det er meget viktig for bomiljøet vårt generelt og at foreldre kan føle trygghet for sine barn på tilførselsveier og parkeringsareal. Unødvendig kjøring bør unngås. Det må ikke kjøres på plen mellom husene.

8. Bruk av parkeringsarealet. All parkering skjer på eget ansvar.

Dessverre er parkeringsarealet ved alle husene svært begrenset. Dersom tilførselsvei og parkeringsareal tilhørende husene ikke har tilstrekkelig parkeringsplass, må beboerne avklare bruken seg imellom. Uansett er det kun en parkeringsplass pr. leilighet. Det er ingen plass for gjesteparkering. Beboere som får besøk må informere den besøkende om parkeringsforholdene og henvise gjestene til parkering på offentlig parkeringsplass, for eksempel ved NAV bygget.

9. Ytre vedlikehold

Utgifter til ytre vedlikehold dekkes inn gjennom fellesutgiftene/(husleia). Det er borettslagets styre som har det overordnede ansvar for å gjennomføre ytre vedlikehold, se vedtektene.

Vedlikeholdsarbeid utføres via innleid hjelp, dugnad eller den enkelte beboer, avhengig av kostnad og omfang.

All skade eller slitasje definert under ytre vedlikehold skal beboer straks melde til styret.

Det er restriksjoner på fasadene mot Sam Eydes gate, m.a.o. det er ikke anledning til å gjøre endring på noe vis.

10. Varmepumper

Det er tillatt å montere inn varmpumper i leilighetene. Disse kan bare monteres på husets kortvegg (der hvor det er veranda er det laget plass til varmpumpe under verandaene). Andelseier er til enhver tid ansvarlig for alle utgifter, også alle eventuelle følgeskader. For å unngå at naboene blir utsatt for unødvendig støy må det velges blant de mest støysvake varmpumpene på markedet. Anlegget må monteres slik at det ikke oppstår uheldige vibrasjoner og annen resonansstøy. Det skal bl.a. derfor monteres av en fagmann på varmpumpen. Utedelen plasseres slik at vifta blåser lufta (støyen) i en retning mest mulig bort fra vegger og vinduer. Vifta skal bygges inn i et varmpumpehus, og alle rør på yttervegger skal legges i rørkanaler. Røroppføringen skal kles med glatt panel og males i husets veggfarge.

Styret kan pålegge reparasjon av vifter/pumper som begynner å støye.

11. Indre vedlikehold

Indre vedlikehold av hver enkelt leilighet og utgiftene til dette er andelseiers ansvar. Se vedtektene. Vinduer og ytterdører er i utgangspunktet ytre vedlikehold. Men hengsler, låser, skinner, ventiler, glass, tetningslister og lignende inngår i indre vedlikehold. Justering av dører samt tetningslister og låssystem, er andelseiers ansvar.

Den enkelte beboer må derfor selv påse alle bevegelige deler til dører og i vinduer, så som låsetapper og låsespor i karm, skinner glidere og hengsler på vinduer og dører renses og smøres regelmessig, dette er meget viktig for å forlenge deres levetid.

Det viser seg at de mekaniske delene går i stykker ved slitasje og økt mekanisk motstand hvis de ikke smøres! Dette vedlikeholdet er andelseiers ansvar, samt reparasjon/utskifting av deler som er gått i stykker.

Inngangsdører til leiligheten kan skiftes av andelseier på andelseiers bekostning, styret skal orienteres før dette gjøres. Det er en forutsetning at dørene i samme hus har samme utseende.

Rominndelingen kan endres dersom dette godkjennes av styret, slikt som å flytte eller endre vegger i leiligheten, i kjeller eller på loft.

Leiligheter kan slås sammen, etter vedtak i årsmøtet 2011. Se vedtekten. Søknad om sammenslåing må godkjennes av styret.

12. Tørkestativ

Gamle tørkestativ av T-typen er/blir etter hvert fjernet. Ta kontakt med styret dersom det er ønske at disse blir erstattet med stativ av paraplytypen. Det tillates kun to stativer av paraplytypen til hvert hus, så disse må det deles på.

13. Vannkran på yttervegg / lyskasser til kjellervinduer

Vannkran må stenges av om høsten før det blir frost. Sjekk at vannet er skikkelig stengt ved å kontrollere at utekranen ikke drypper - den skal deretter ikke stenges. Vær oppmerksom på det når vannet skal settes på igjen når våren kommer.

Lyskasser til kjellervinduer skal til enhver tid være rensset for løv og annet.

14. Dyr i borettslaget

Det er ikke forbud mot å ha kjæledyr i borettslaget såfremt de ikke forstyrrer eller sjenerer naboer. De som sjeneres av andres kjæledyr, oppfordres til å ta dette direkte opp med eierne. Samtidig vil vi oppfordre eiere av kjæledyr til å vise hensyn. Det krever litt ekstra å holde kjæledyr når vi bor så tett som her. Siktemålet må være å finne løsninger som kan redusere plagene og bevare et godt naboforhold.

Imidlertid kan det oppstå forhold som gjør det nødvendig for styret å gripe inn, eventuelt å nekte husdyrholdet.

15. Kabel-TV

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor om kabel-tv og bredbånd. Fra mars 2019 har alle leiligheter utstyr utlånt av Telenor inkludert i husleien. Produkt med høyere ytelse må beboer anskaffe spesielt, og dette dekkes ikke av fellesutgiftene.

16. Forsikring av borettslagets eiendom (Beboer er ansvarlig for egen forsikring).

Styret avgjør i samarbeid med Rjukan og Tinn Boligbyggelag (RTBBL) lagets forsikringselskap etter tilbud.

Fremgangsmåte for å melde forsikringskade:

1. Skaden meldes til RTBBL og til styret snarest mulig (kan gjøres skriftlig via www.rtbbl.com).
2. RTBBL og/eller styret sørger for befaring / bedømmelse av skaden.
3. RTBBL og/eller styret ordner med takstmann, at skademelding blir skrevet og er behjelpelig med håndverkere for utbedring av skaden (etter avtale med beboer).
4. RTBBL ordner med sluttoppgjør med selskapet.

Vannskade

1. NB! Ved brudd på vannledning o.l. må den enkelte beboer foreta de nødvendige tiltak for å dempe omfanget av skaden. Steng hovedkranen (finn ut hvor den er).
2. Bestille rørlegger for øyeblikkelig hjelp. Oppgi navn, adresse og telefon.
3. Borettslaget blir belastet med en egenandel pr. skade.

17. Sikkerhetsutstyr

Alle borettslagets leiligheter har brannslukningsapparat. Dette utstyret følger med leiligheten og er beboers ansvar å kontrollere og vedlikeholde.

Vær oppmerksom på at brannverneeksperter sterkt anbefaler at det også monteres røykvarsler i rom hvor folk sover!

18. Regler om ro - støy

Leilighetene i Nedre Bøen borettslag er bygget rundt 1915 og støyisolering mellom leiligheten kunne vært bedre. Ved boring eller hamring og lignende vil lyden derfor høres nesten like godt i alle leilighetene. Likeledes dersom TV, radio, musikkaggregat osv. står unødvendig høyt på. Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, skal beboerne i husets leiligheter varsles i god tid i forkant. Ved sterkt sjenerende bråk i huset etter kl 22.00 og den som forestår bråket ikke vil dempe seg etter oppfordring, skal politiet tilkalles – ikke styret.

Aktiviteter og støynivå

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- helg og helligdager klokken 1000-1800.

19. Årlig rengjøring av fellesrom

En gang pr år skal arealet på loftet, kjellergang og felles bod og vaskerom rengjøres. Dette kan gjøres på dugnad eller etter hva beboerne blir enige om. Se samtidig etter om det er tilløp til vannlekkasje.

20. Kontroll av kjeller og loft etter kraftige regnvær.

For å unngå at skader skal oppstå, og enda verre videreutvikle seg, er det meget viktig å se etter om det er vanninntrenging etter kraftige regnvær.

21. Dugnad

Dugnader ansees generelt som en god anledning til å bli bedre kjent med naboer og er et fint sosialt tiltak. For å holde utgiftene og dermed (fellesutgiftene/husleien) nede, er det ønskelig at så mye som mulig blir utført ved hjelp av dugnad.

I vårt borettslag er fellesdugnad nokså uegnet og ikke mye brukt. Det skyldes at vi har mange boliger, at hver leilighet har disposisjonsrett til, og dermed ansvar for, et spesifikt avgrenset areal som ansvarsområde.

Men beboere i samme hus bør gå sammen om tiltak av felles interesse. Beboerne er pålagt å holde fellesarealene ute og innomhus pene, ryddige og i orden. Hvis noen unnlater dette kan borettslaget besørge arbeidet for vedkommendes regning.

Husordensreglene og retningslinjene gjelder for alle andelseiere og beboer, er vedtatt på årsmøtet/generalforsamlingen 15. mai 2012 og avløser tidligere husordensregler.

Alle som kjøper andel i Nedre Bøen borettslag og som flytter inn en lagets leiligheter skal motta Husordensreglene før kjøp og /eller innflytting skjer. Pkt 1 Husordensreglene samt styresammensetning sendes hver andelseier og beboer etter hvert årsmøte.

Rjukan, 16. mai 2012 / 29. mai 2019

Thorbjørn Andersen
Styreleder