

HUSORDENSREGLER

FOR

LILLESTRØM BRYGGE BORETTSLAG

Vedtatt av styret den 22.10.2002.
Revidert av generalforsamlingen 17.03.2015.

1. Innledning

Husordensreglene skal bidra til å gi beboerne best mulige boforhold og sikre godt naboskap.

Husordensreglene tar utgangspunkt i utøvelse av likebehandlingsprinsippet, og skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget. Vanlige naborettslige regler gjelder mellom andelseierne.

2. Forpliktelser

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er imidlertid i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Skade voldt av beboer på felles eiendom kan kreves erstattet av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

Enhver form for endring av byggets form eller fasade skal være godkjent av styret, og gjøres på beboers ansvar og kost. Med fasadeendring menes slikt som nevnt i pkt.5. Det kan dog kreves tilbakestillt til opprinnelig tilstand.

3. Henvendelser til styret

Alle henvendelser (forslag, ønsker, klager etc.) til styret skal skje skriftlig (herunder elektronisk). Styret skal besvare alle henvendelser og bekymringsmeldinger skriftlig uten unødig opphold og senest innen 2 uker. Er det umulig for styret å besvare henvendelsen innenfor 2 uker skal styret underrette avsender av henvendelsen innenfor de 2 ukene og meddele hvorfor henvendelsen ikke besvares innen fristen, samt angi når et svar kan påregnes.

4. Støy – hensyn til naboer

Beboerne har ansvar for at leilighetene brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter, forstyrrelse eller for øvrig er til sjenanse for andre. Ved bruk av musikkinstrumenter må det vises hensyn til naboene.

Det skal være ro mellom kl 2300 og kl 0700. I dette tidsrom skal stereoanlegg, TV og lignende dempes. Det skal også være ro i dette tidsrommet ved opphold i hager, på terrasser og fellesområder.

Hamring, boring og lignende arbeider som medfører støy skal ikke forekomme etter kl 2200 på hverdager.
På lørdager tillates nevnte arbeid i tiden 0900 til 1700.

På søndager og helligdager er ovenfor nevnte arbeide ikke tillatt. Dette gjelder også gressklipping.

Klager på støy skal rettes til den beboer støyen kommer fra. Dersom ikke forholdet kan løses mellom beboerne, eller ved gjentakelse skal skriftlig klage rettes til styret, jfr pkt 3. Styret skal da ta forholdet opp med den innklagede. Beboerne skal ta tilbørlig hensyn til hverandre, både i utøvelse og mottak av klager. **Beboerne er ansvarlig for at gjester overholder reglene.**

Det skal gis varsel til naboer som vil bli berørt dersom man planlegger festligheter eller lignende, som kan føre til mer støy enn vanlig og/eller utover de her nevnte tider om ro. Slikt varsel setter ikke til side reglene om ro og alminnelig hensyn til naboer.

Røyking kan være til sjenanse for naboer. Vis hensyn spesielt i tidsrommet mellom kl. 2300 og 0700. Snakk med naboer og vis forståelse. Dette gjelder for begge parter, både de som liker og de som misliker.

5. Utendørs orden

Ingen form for endring av byggets fasader (så som montering av **nettinggjerd mellom balkonger, boder, luftkondisjoneringsanlegg o.l.**) er tillatt uten styrets samtykke.

Utvendig utsmykning skal godkjennes av styret før tiltaket igangsettes. Innvendige betongvegger og himling på balkonger kan males i lyse hvite/grå farger. Gjerd på bakkeplan skal males i byggpanelets farge og ikke overstige 100 cm.

Markiser skal være i mørk grønn farge, slik at helhetlig estetisk uttrykk oppnås. Fargekoder og eventuelt leverandør formidles av styret.

Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noe slag uten samtykke fra styret.

Teppebanking og lufting skal skje på bakkeplan, ned mot gangveien mot Nitelva.

Bruk av grill kan kun skje slik at beboere over og ved siden ikke sjeneres. Kun bruk av elektrisk- og gassgrill er tillatt.

Sykler skal plasseres i egne sykkelstativer. Det er ikke tillatt å sette sykler og lignende i svalganger og gjennomganger. Dette er til hinder for alminnelig ferdsel og hindrer renhold. Svalganger skal dertil holdes frie av hensyn til rømning.

Lapper og plakater som henges opp skal fjernes straks de har tjent sin hensikt.

Beboer er selv ansvarlig for utvendig vask og renhold av dører, vinduskarmer og lampekupler tilknyttet sin leilighet rettet mot svalgangene.

6. Dyrehold/husdyr

Det er tillatt å holde hund, katt og annet husdyr som er vanlig i privat husholdning. Hund og katt, samt andre «større» husdyr som minigriser, kaniner etc., skal **utenfor** beboers leilighet, **ledsages ved hjelp av bånd tilknyttet dyret.** Dyrenes ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp av eier og deponeres ved oppsatte kommunale avfallsbeholdere.

7. Parkering/kjøring

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere motoriserte kjøretøy på borettslagets gangveier eller inne i atriet. Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kolli. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.

Parkeringskontroll utføres av innleid parkeringsselskap. Beboernes parkeringstillatelser og tillatelser ment for gjester skal ikke tildeles parkerende som ikke har ærend/er på besøk i borettslaget i den tiden parkeringstillatelsen gjelder.

Tomgangskjøring **er forbudt** i henhold til offentlige vedtekter. Tomgangskjøring er naturligvis til stor sjenanse for beboere som har leiligheter direkte tilknyttet «parkeringsplassene».

8. Garasjeplass og bod

Alle andelseiere har bruksrett til én garasjeplass, med unntak av leilighet 2406, 2407 og 2408 som har bruksrett til biloppstillingsplass utendørs. Garasjeplassen følger leiligheten og kan ikke omsettes uavhengig av denne. Andelseier som disponerer flere garasjeplasser plikter ved fraflytting å overdra de(n) ekstra garasjeplass(er) til ny andelseier eller til annen andelseier i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag.

Andelseier plikter å benytte sin garasjeplass dersom vedkommende har bil. Garasjeplasser som ikke er i bruk kan med styrets godkjenning leies ut til **andre andelseiere i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag**. Andelseier som disponerer flere enn én garasjeplass, samt beboer som ikke selv har bil, kan **kun overdra bruksrett til eller leie ut den ekstra plass til andre andelseiere i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag**.

Forretningsvirksomhet, røyking etc. er forbudt i garasjen.

Egen bod i garasjen kan kles inn, og er beboers eget ansvar.

9. Fremleie

Søknad om fremleie sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før fremleietaker flytter inn. Ved ulovlig fremleie vil styret kunne effektuere utkastelse ved namsmannens hjelp. Fremleietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulempes som påføres av fremleietaker. Fremleietaker skal overholde husordensreglene. Fremleietaker forplikter seg til å overta andelseierens forpliktelser innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseier har det endelige ansvaret.

10. Brannfare

Det er krav fra branntilsynet at det **ikke** må oppbevares brennbar væske eller gass (propan) i boder eller tilstøtende områder

11. Generelt

Husordensreglene kan bare endres av styret med alminnelig flertall. Disse husordensreglene er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse **kan** føre til **oppsigelse av leieforholdet**.

VEDLEGG 1

TIL LILLESTRØM BRYGGES HUSORDENSREGLER

RETNINGSLINJER FOR MONTERING AV LUFTKONDISJONERINGSANLEGG

Søknad om fastmontert luftkondisjoneringsanlegg skal godkjennes av styret og monteres etter følgende retningslinjer:

- Styret (minimum 2 personer) skal påvise og godkjenne monteringssted.
- Krav om ”usynlig” utedel for å opprettholde et helhetlig estetisk uttrykk.
- Ved montering på egen balkong, skal utedelen males i byggets farge.
- Ingen montering på vegg for bl.a. å unngå mulighet for ”følgeskader” på bygg. (Medfører at ikke alle vil ha mulighet til fastmontert anlegg.)
- Beboer av leiligheten må selv ta ekstrakostnader og ansvar ved følgeskader, byggvedlikehold og evt. demontering av anlegg.
- Teknisk dokumentasjon om bl.a. lavt støynivå kreves.
- Forutsettes at det ikke på noen måte er til sjenanse for andre beboere og at naboer er forespurt
- Ikke videreføring til andre leiligheter.
- Utvendig føring av rør/slanger er ikke tillat.
- Det kreves at beboer sørger for jevnlig vedlikehold av anlegget.

11.03.2008