

ORDENSREGLER

Disse regler er en del av leiekontrakten.

Andelseier/e og andre som gis adgang til leiligheten plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene.

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i bomiljøet.

1. Ro i leiligheten

- **Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og 07.00. For fredag og lørdag skal det være ro i leiligheten mellom 23.00 og 08.00.**
- **Det skal ikke bankes, borres eller foretas annet støyende arbeid**, eller bruke støyende maskiner, i tiden mellom 20.00 og 08.00 påfølgende dag. Heller ikke på søn- og helligdager. Dager før søn- og helligdager tillates ikke slike arbeid etter kl. 18.00.
- Det anmodes for øvrig om at **alle tar tilbørlig hensyn til hverandre.**

2. Helse-, miljø- og sikkerhet (HMS)

2.1 Rømningsveier – Husk frie rømningsveier for alles sikkerhet ☺

BRANN MELDES TLF. 110 !

Ved eventuell brann har blokkene følgende rømningsmuligheter:

- 1) Ned i kjelleren og videre igjennom til neste oppgang. I fellesrommene i kjelleren skal det derfor være fri passage i midten, slik at man uhindret kan ta seg igjennom fellesrommet.
- 2) I sideveggen på balkongen er det en åpning i betongen som er dekket av en plate. Denne platen slås i stykker hvis du ved en brann har behov for å rømme fra din balkong og videre til neste leilighet eller oppgang.

Andelseier er ansvarlig for at platene ikke er blokkert.

For 3- og 4-roms er alternativ rømningsmåte også ut gjennom soveromsvinduene, mens de med kjellerleilighet kan rømme ut i hagen.

2.2 Røykvarsler og slukkeutstyr

Røykvarsler og brannslukkingsapparat finnes i alle leiligheter. Disse er innkjøpt av borettslaget, og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten, og utskiftning foretas av styret.

Det er andelseiers plikt og jevnlig kontrollere og vedlikeholde utstyret.

Slukkeutstyr m.m. i garasjelegget vedlikeholdes av borettslaget. Missbruk, hærverk o.l av utstyret anses for å være ett vesentlig brudd på borettslagets ordensregler.

2.3 For vår felles sikkerhet skal alle ytterdører, og øvrige fellesdører, alltid være lukket og låst!

2.4 Røyking i fellesområder og balkongene

Det er forbudt å røyke i trappehuset, garasjen, kjellerrom og uteboden. Det skal ikke "luftes ut røyk" fra din egen leilighet og ut i trappehuset. Det skal vises hensyn til naboer ved røyking på balkongen.

2.5 Feil eller mangler i fellesområder (trappehus, kjellerrom, utebod eller P-hus)

Andelseier plikter å informere driftsleder eller styrerepresentant hvis han/hun oppdager feil eller mangler i for eksempel el-anlegget, knust glass, vannlekkasjer m.m.

2.6 Grilling

På borettslagets balkonger og hager er det kun lov til å grille med gass eller strøm. På friområdene rundt blokkene kan alle grilltyper benyttes, men grillen/engangsgrillen skal fjernes etter bruk.

2.7 Oppbevaring av gass

Beholder for gass **skal**, når den ikke er i bruk, oppbevares på balkongen.

2.8 Bruk av gass, bioetanolpeiser og liknende

Gass til generell matlaging inne i leiligheten, i form av gasskomfyr, er strengt forbudt.

Fastmontert gassanlegg, uansett type eller formål, er forbudt.

Bruk av bioetanolpeiser, eller liknende innretninger, er forbudt fra 26.3.2014.

2.9 Trappehuset

I trappehuset skal det **ikke** oppbevares private ting (for eksempel barnevogn, sykler, sko, hyller, kommoder m.m.), da dette representerer en brannfare, hindrer rømning fra leilighetene, forsinker ambulansespersonell og vanskeliggjør trappevask.

Gjenstander satt i trappehuset, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.

Bilder, gardiner og evt. blomster montert på veggen er tillatt hvis dette ikke er til hinder for rømning.

Opphold og lek i trappehuset, kjellerrom, utebod og garasjen er forbudt.

2.10 Tavlerom

I tavlerommet (hovedsikringsskapet) skal det ikke oppbevares noen gjenstander. Gjenstander, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.

2.11 Utebod

Utebodens fellesareal er beregnet til oppbevaring av sykler og barnevogner og utstyr til fellesskapet. Alt annet må du plassere i din nummererte utebod. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.

2.12 Bruk av fellesrom

Alt innbo som settes i fellesrom skal være merket med navn og leilighetsnr. Dette gjelder for hver enkelt eiendel! Alle fellesdører skal være lukket og låst.

Det skal være fri tilgang til hovedstoppekranene. Disse skal ikke blokkeres på noen måte.

Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av søppel eller eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.

2.13 Boring gjennom vegger

Ved boring igjennom en vegg, f.eks. fra leiligheten og ut til sikringsskapet, skal du som andelseier sende samsvarserklæring fra autorisert leverandør til styret. Dette fordi hver leilighet er sin egen unike branncelle.

2.14 Boligens ytterdør

Andelseier kan selv bytte boligens ytterdør, men etter de brannkrav som til en hver tid gjelder, veiledet av driftsleder eller styret. Vedlikehold av boligens ytterdør er andelseiers ansvar.

2.15 Husholdningsavfall

Vanlig husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelrommets plastcontainere.

Papir og papp skal legges inn i stålcontainerne som står ute på plassen.

Alt annet avfall/søppel/innbo må du kjøre til ROAF eller kaste på dugnadene.

2.16 Oppussing av leiligheten

Beboere som pusser opp leiligheten skal kunne fremskaffe FDV- og/eller samsvarserklæringsdokumentasjon fra håndverkerne som bekrefter at utført arbeid i våtrom og på elektrisk anlegg er gjort forskriftsmessig og etter de til enhver tid gjeldende lover, regler og bransjenormer.

2.17 Oppussingsavfall

Borettslaget tillater ikke bruk av gule I-sekk og lignende.

Oppussingsavfall må oppbevares inne i egen andel før det kjøres bort. Det skal ikke mellomlagres på utsiden.

Alternativt kan en låst container benyttes, som er søknadspliktig. Søknad sendes til styret eller driftsleder som avgjør plasseringen. Containeren kan kun stå i borettslaget mandag til fredag.

Ved brudd på reglene vil borettslaget sørge for nødvendig reparasjoner/utbedring/ rydding og lignende. Regningen for dette arbeidet blir sendt den aktuelle andelseieren.

Styret kan beslutte andre avfallsløsninger ved for eksempel forsikringsaker, brann, felles rehabilitering og lignende.

- 2.18 "Ladevett-regler" (www.sikkerhverdag.no/strom/el-produkter/ladevett-for-trygg-lading/)**
På grunn av brannfare og felles sikkerhet så tillater ikke borettslaget lading av el-sykler, el-sparkesykler, rullebrett eller andre bruksgjenstander basert på batteridrift i fellesområdene, dvs. ikke i trappehus, kjellerrom, garasje, utebod m.m..

3. Almennelige regler

3.1 Fartsgrense for kjøring på det indre området

Maksimal hastighet for biler og andre kjøretøy langsmed blokkene, såkalt "indre område", er 10 km/t.

3.2 Bruk av p-plass i parkeringshuset i Riihimäkiyeien

Plassen kan kun benyttes for oppstilling av motorkjøretøyer og fire hjul (evt. med felg). Oppbevaring av brennbare materiale, væske eller øvrige ting i parkeringshuset er strengt forbudt. Det er forbudt å røyke i garasjen.

Gjenstander satt i garasjen, uansett art eller type, blir fjernet og kastet. Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning av eiendeler.

3.3 Parkering, biler og andre kjøretøyer

Parkering, bilvask/service o.l. på borettslagets indre områder er ikke tillatt.

Styret avgjør til enhver tid hvordan denne bestemmelsen skal håndheves.

Det gis parkeringstillatelse for nødvendig innkjøring ved av- og pålessing, flytting etc..

Parkeringstillatelse fås ved henvendelse til driftsleder i tidsrommet 08.00 – 16.00 på virkedager.

3.4 Ventilasjon, kjøkkenvifter og inneklima

Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte eller andre elektriske vifter direkte inn i ventilasjonsåpningene. Dette hindrer naturlig avtrekk for hele oppgangen!

Det er kun lov å bruke original tallerkenventil i ventilasjonsåpningene, og - - - - - ▶

Bruker du kjøkkenvifte skal denne være av type kullfiltervifte.

Den skal **ikke** kobles til ventilasjonsåpningen!

Høy luftfuktighet inne i leiligheten må unngås da dette gir gode vekstmuligheter for farlig sopp. Sørg for jevnlig utskiftning av inneluften, enten ved å lufte skikkelig eller la vindusventilene stå åpne.



3.5 Bruk av utebod og kjølebod

Andelseier plikter å gjøre seg kjent med sitt respektive leilighetsnr (tresifret).

Dette står på husleiegiroene, i sikringsskapet og på andelsbrevet.

Videre må andelseier påse at husstanden bruker tilsvarende riktig utebod og kjølebod i henhold til leilighetsnr. Andelseier er ansvarlig for at bodene er merket med riktig og godt synlig leilighetsnr, fortrinnsvis merket med sort tusj.

Borettslaget er ikke erstatningspliktig ved fjerning eller kasting av søppel eller eiendeler som er feilaktig plassert eller utilstrekkelig merket.

3.6 Plener og andre ytre anlegg

Andelseier plikter å verne om plener og andre ytre anlegg. Kjøring og parkering på plener er forbudt.

Det er ikke lov å mate dyr/fugler fra balkongen eller på borettslagets eiendom for øvrig.

Kasting av sneiper ut fra balkong og ned i hage/friområdet under er ikke lov.

Beising av borettslagets boder m.m. foretas på dugnad hvis ikke styret bestemmer annet.

3.7 Ballsparking

Ballsparking mellom blokkene, mot blokkenes eller bodenes vegg er ikke tillatt pga. støy og skader dette kan medføre. Ballsparking skal skje på nærliggende baner/friområde for slikt formål.

3.8 Antenner/parabolantennener

Antenner/paraboler kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

Godkjente paraboler kan maksimalt være 40 cm i diameter, skålen skal være svart og kan kun festes med sugekopp på andelens vindu. Det er ikke lov og borre i lagets eiendom, herunder tak, vegger, vinduer og andre fasader.

Andelseier plikter å vedlikeholde TV-uttak som er installert i leiligheten.

3.9 Varmepumpe

Borettslaget tillater ikke montering av varmepumper.

3.10 Markiser/utvendige persiener

Markiser/utvendige persiener foran soverommene kan ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Persiener på østfasaden er fabrikkbestemt av styret. Det er forbudt å fastmontere gjenstander utvendig på balkongfasaden. Ved søknad kan styret evt. godkjenne oppsetting av markiser.

Andelseiere i kjellerleiligheter kan montere markiser på soveromsveggen. Markisen monteres slik at den ikke stikker ut over den nye balkongfasaden.

3.11 Tørkestativ

Stativene (der hvor det er montert) skal ikke brukes søn- og helligdager. Det er ikke lov å banke/riste matter, tepper, ryer og liknende fra balkongene og vinduene.

Vasking av tepper skal ikke gjøres foran blokkene.

3.12 Betaling av egenandel ved forsikringskader

Selv om borettslagets forsikring benyttes må andelseieren betale forsikringens egenandel dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar eller handling.

4. Dyrehold

- Dyrehold skal godkjennes av styret.
- Dyr skal ikke holdes i leiligheten hvis de, etter styrets vurdering, er til sjenanse i borettslaget og/eller for beboere/barn, f.eks. på grunn av ekskrementer, ukontrollert bjeffing, allergi, redsel og lignende.
- **Regler om hunde- kattehold.**
 - a) Andelseier som ønsker å skaffe seg hund, må underskrive en erklæring om at dressurkurs vil være gjennomført innen ett år etter anskaffelsen, for at godkjenningen er gyldig. Styret skal ha kopi av attesten på at dressurkurs er gjennomført.
 - b) Hunden/katten bør luftes av en av husstandens medlemmer, og hunden/katten skal alltid være i bånd på borettslagets område. Det forutsettes at husstanden er kjent med kommunens båndtvangsregler og politivedtektene angående hundehold, herunder straffebestemmelser overfor hundeeier som lar hunden gå løs i tiden det er båndtvang.
 - c) Lufting av hunden/katten skal ikke skje på plenene rett foran blokkene eller inngangsdøren, på lekeplasser eller sandkasser. Ledsager skal sørge for at ekskrementer etter hunden/katten blir fjernet med en gang.
 - d) Brudd på ovennevnte regler vil føre til at hunden/katten blir forlangt fjernet fra borettslaget, jf borettslagsloven. Dette gjelder ikke for "innekatter".

5. Renhold

- Andelseier skal holde fellesrom, trappene og trapperomsvinduene rene. Husstanden skal videre vaske trapper etter tur hver sin uke – to ganger i uken. De som bor i første etasje tar kjellertrappen – øvrige fordeling av vaskingen overlates til den enkelte oppgang.
- Ovenstående punkter, ~~unntatt punktet om fellesrom~~, bortfaller ved innleid vaskehjelp.
- Styret er gitt fullmakt til å leie inn et firma til trappevask, jf generalforsamlingsvedtak av 19.2.2003.

6. Meldinger og henvendelser

- Rundskriv eller oppslag fra styret har samme gyldighet som ordensreglene.
- Driftsleder har styrets fullmakt til å påse at ordensreglene blir etterfulgt.
- Henvendelser til styret vedrørende saker, klager og søknader **skal** være skriftlig. Oppgi leilighetsnummer (tre siffer), telefonnummer og e-post adresse.

7. Overtredelse av ordensreglene

Ordensreglene er en del av rettsforholdet mellom borettslaget og andelseierne.

Brudd på ordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet, eller at borettslaget kan gi pålegg om salg av andelen, jf borettslagsloven.