

ORDENSREGLER FOR GRANITTVEGEN BORETTSLAG

Vedtatt 20.03.2023

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at vi alle følger ordensreglene og at alle opptrer hensynsfullt og med forståelse overfor hverandre.

Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Beboelse

- Borettslag-bolig skal brukes av eier(e) og ikke leies ut.
Unntak:
- Airbnb utleie: Det er lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Styret vil ved utleie utover 30 døgn iverksette tiltak iht borettslagsloven.
- En andelseier som har bodd i andelen i minst ett av de to siste årene kan leie ut hele sin andel inntil tre år. Slik utleie må godkjennes av styret.
For å søke om utleie registrerer du din søknad elektronisk på «[Min side](#)» på [Bonord](#) sin hjemmeside.
- Andelseiere kan fritt leie ut deler av andelen, så lenge man bor i den selv.
- Andelseiere som leier ut sin andel plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene og borettslagets vedtekter.
- Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.
- Risting eller banking av tøy sengkler matter o.l. i trappeoppganger, eller fra balkonger er ikke tillatt.
- Dører til fellesrom skal alltid være låst.
- Toalettet skal kun brukes til kun det er ment til og brukes til. Kastes andre ting i toalettet og toalettet går tett, vil det kunne medføre oversvømmelse som andelseier vil være ansvarlig for.
- Andelseiere skal i fellesskap verne om plener og beplantning.
- Solplattene er fellesareal og kan brukes av alle som bor i borettslaget.
- Bildekk kan ikke oppbevares i fellesareal eksempel sportsbod.
- Det er forbud om å bore/henge noe på veggene i garasjene pga. katodisk beskyttelse(ledninger) i veggene. Bildekk skal ikke oppbevares i garasjene.
- Grilling med kull på solplattene er lov. Bruk av bålpanne kan brukes så lenge det ikke fører til sjenanse for andre andelseiere.
- Andelseiere adferd skal ikke oppleves skremmende ovenfor andre i laget.
- Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

2. Støy

- Det skal være rolig i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.
- Ved større selskap, og oppussing anmodes det til at det henges opp oppslag/ nabovarsel om at støy kan forekomme den aktuelle dagen. (for å unngå klager)
- Oppussingsarbeid bes begrenset til tidsrommet kl. 08.00 til 19.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være rolig.

3. Brannvern

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i fellesrom, i egne boder eller anviste plasser.
- Brennbart materiale skal ikke oppbevares ved rømningsveiene (fellesarealer, trapper, garasje eller trappeoppganger).
- Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettstumper fra balkongen eller på fellesområdet
- Det er forbudt å grille på balkonger med kull eller annen åpen varme.
- Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre ildsfarlige væsker.
- Balkonger er en av rømningsveiene, det må ikke monteres utstyr eller andre anordninger som hindrer rømninger.
- Andelseiere er selv ansvarlig for tilstrekkelig brannvern – inklusivt slukningsutstyr (pulverapparat) i egen leilighet. Pulverapparat bør kontrolleres og vendes regelmessig. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig.

4. Bruk av balkonger

- Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt.
- Grilling på egen solplatt (lavblokk- underetg) utenfor vinterhage er tillatt, (minimum to meter fra vegg).
- Sengklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra balkong.
- På balkong er det ikke tillatt å gjøre egne installasjoner som medfører brannfare.
- Rømningsveier skal være frie, derfor er det ikke tillatt med gardiner eller persienner hengt opp i skyvevindue.
- Røyking på balkonger kan være veldig sjenerende for naboene. Styret oppfordrer alle beboere til å vise hensyn, og begrense/ unngå røyking på balkongene eller i direkte nærhet. Det er ikke tillatt å røyke på balkongene eller i umiddelbar nærhet i tidsrommet 23.00- 07.00.

5. Skader og forsikring

- Ved plutselig rørbrudd på vannledninger må stoppekran på badet straks stenges, og vaktmester/styret tilkalles.
- Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene, for å unngå frostskaider på vannrørene.
- Andelseier(e) er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Meld straks fra til vaktmester/ styret hvis det oppdages skader i leiligheten.

- Meld straks fra til vaktmester/styret hvis det oppdages skadedyr.
- Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.
- Borettslaget har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- Ved uaktsomhet eller selvforskyldt skade vil andelseiere kunne bli holdt ansvarlig.
- Andelseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.
- De som har skiftet bort fra systemlås i leilighet, anmodes om å deponere nøkkel/kode i styrets forvaring, med tanke på å kunne forhindre følgeskader, for eksempel ved vannskade/ brann.

6. Sjøppel

- Matavfall, papp/papir, drikkekartonger og plast legges i respektive fargede avfalls poser. Avfalls poser fås på dagligvarebutikker eller ved henvendelse til vaktmester
- Restavfall legges i vrengte handlenett og kastes i søppelcontainere sammen med avfalls poser nevnt i første punkt. Alle avfalls poser skal knyttes for med dobbeltknote. Dersom du er usikker på hva som skal i de ulike poser, anbefales å laste ned appen «Sortere» fra Remiks, der finner du svar på det meste.
- Glass, flasker og metallavfall skal kastes i særskilte containere merket for dette.
- Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må andelseiere selv kjøre bort. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

7. Ukehavende

- Ukehavende skal påse at utvendige dører og bod til fellesrom er lukket og låst kl. 22.00.
- Snørydding tas hånd om innenfor det naturlige området av inngangspartiet.
- Ved dugnad har ukehavende ansvar for at andelseiere rydder i felles sportsbod.
- Ved behov for fritak kan søknad rettes til styret.

8. Parkering

- For å unngå at uvedkommende parkerer i vårt borettslag, er det innført parkeringskort.
- Grønt skal være merket med andels nummer.
- Grått kort til gjesteparkering merket med andels nummer.
- Rødt kort brukes til fellesparkering merket andels nummer.
- Parkeringskortene skal ligge synlig i bilen. Også når bilen er parkert langs vei skulderen.
- Parkeringsplassene på fellesområdets eies i fellesskap av alle andelseierne.
- Andelseiere som har kjøpt andel med garasje oppfordres å parkere i garasjen, både sommer og vinter.
- Andelseiere som har kjøpt andel med garasje, kan fritt parkere andre eide biler på de ledige fellesparkeringene.

- Andelseiere som har kjøpt andel med garasje, vil **ikke** kunne søke fast plass på fellesparkeringen.
- Andelseiere som ikke er eier av parkeringsplass, kan leie fast plass så lenge de bruker den til sine egne biler. Den tildelte parkeringsplassen kan **ikke videre utleies til andre eller overdras ved salg**. Benyttes ikke den leide plassen til egen bil, vil styret gjøre plassen om til fellesparkering, Søknad om leie av fast plass sendes styret. Kostnaden ved å leie fast plass på fellesareal fastsettes av styret. Leie av fast parkeringsplass kan innvilges for 3 år om gangen.
- Andelseiere som leier en fast plass, kan parkere andre eide biler på ledige plasser på fellesparkeringen.
- Bobil parkering langs veien ovenfor krysset med Granittvegen er tillatt i inntil 3 mnd. av gangen etter søknad til styret, i perioden april til september.
- Kjøring til inngang er tillatt for av og på lessing.
- Unødvendig parkering ved inngangene må unngås, i tilfelle ankomst av nød etater.
- Biler/kjøretøy som er avskiltet skal ikke stå på fellesområder, og kan bli borttauert på eiers regning.
- Kjøring på plen ved lavblokk er ikke tillatt.

El bil Lading

- Anlegget er kun tilrettelagt for Zaptec lading.
- Det er strengt forbudt å lade uten godkjent Zaptec montert av J M Hansen.
- Betalingsløsningen velger du selv via portalen. Her oppretter du bruker: [Charge365 | Smart betalingstjeneste for lading av elbil](#)
- *Prisen på lading bestemmes av styret.*

9. Dyrehold

- Dyrehold kan tillates etter søknad til styret. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Søknadskjema finnes på borettslagets hjemmeside, eller fås ved henvendelse til styret.
- Enhver andelseier som ønsker å holde husdyr må sende skriftlig søknad til styret.
- Når det gjelder kattehold, er det kun inne katt det kan søkes godkjennelse om.
- Søker må muntlig varsle alle i den aktuelle oppgangen, og innhente skriftlig godkjennelse fra disse, ved innsigelse som gjelder allergier fra andelseiere i oppgangen, må innsigelsen dokumenteres ved legeattest.
- Ved hold av tjenestehunder må det gis muntlig varsel til alle i den aktuelle oppgangen og sendes skriftlig informasjon til styret.

Reglement for husdyrhold

- På borettslagets eiendom er det båndtvang.
- Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene- sandkassene (i tilfelle må dette fjernes med det samme)

- Det tillates ikke at fellesrom benyttes som oppholdsrom for dyret.
- Unngå at dyret skremmer eller er til sjenanse for andre andelseiere.
- Unngå bjeffing. Lek med husdyret på fellesområdet er lov.
- Det skal foreligge særskilt god dokumentasjon for godkjenning av flere husdyr per andel.
- Brudd på reglementet for husdyr kan medføre at styret krever dyret fjernet fra borettslaget.
- Søknadskjema for dyrehold- finnes på Borettslagets hjemmeside, – eller ved henvendelse til styret.

10. Brudd på ordensreglene

I henhold til lagets vedtekter og borettslagsloven er brudd på ordensreglene å anse som mislighold og vil kunne medføre misligholdbeføyelser.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene fastsettes av styret, men generalforsamlingen kan vedta endringer av ordensreglene med alminnelig flertall.

Alle andelseiere/beboere og leietakere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne, med ønske om å ha det trivelig sammen og et godt bomiljø.

Styret Granittvegen Borettslag.