



Bjørndalsskogen  
borettslag

# Husordensregler for Bjørndalsskogen borettslag



Bjørndalsskogen borettslag

Bjørndalsskogen 141  
5170 Bjørndalstræ

## Husordensreglene

Husordensreglene ble siste endret på styremøte 23. august 2023.

Husordensreglene trer i kraft fra og med 1.september 2023.

Bjørndalsskogen borettslag org.nr. 954086747 tilknyttet BOB.

**Innhold**

Husordensreglene .....	1
Innledning .....	4
§ 1 Husordensreglene .....	4
§ 2 Låsing av gatedører (område 1) .....	4
§ 3 Ro .....	4
§ 4 Fellesrom og fellesareal (område 1).....	4
§ 5 Avfall .....	5
§ 6 Tørking av tøy .....	5
§ 7 Bruk av grill.....	5
§ 8 Fellesplikter .....	5
§ 9 Parkering .....	6
§ 10 Motorisert ferdsel i borettslaget .....	7
§ 11 Dyrehold .....	7
§ 12 Klage.....	8
§ 13 Beplantning .....	8
§ 14 Varmepumper .....	8
§ 15 Parabolantenne .....	8
§ 16 Fyrverkeri .....	8
§ 17 Endring av husordensreglene .....	8

## Innledning

Bjørndalsskogen borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

## § 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på lagets vedtekter samt andre bestemmelser tatt av borettslaget og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## § 2 Låsing av gatedører (område 1)

Gatedørene i terrasseblokkene skal være låst kl. 19:00.

## § 3 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utendørs fellesområder.

Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være ro i bygningene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden:

Mandag til fredag fra kl. 08:00 til 19:00

Lørdag fra kl. 10:00 til 16:00

Søndager og helligdager er det ikke tillatt med arbeid som skaper støy.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles i god tid på forhånd.

## § 4 Fellesrom og fellesareal (område 1)

### Trappeoppgang

Trappeoppgangen er rømningsvei ved brann og skal til vær en tid være fri for alle typer løse gjenstander som for eksempel barnevogner, sykler, benker, sko stativ, bilder m.m.

### **Sykkel bod**

I sykkel bod skal det ikke stå annet en sykkel og barnevogn. Styret kan, dersom de finner det hensiktsmessig, gi dispensasjon fra bestemmelsene i § 4.

### **§ 5 Avfall**

Avfallskonteinere (til blokkene) og avfallsbeholdere (til småhusene) er kun beregnet til husholdningsavfall.

Poser med avfall skal være godt knytt igjen.

Glass, metallemballasje, papir og kartong skal sorteres ut og kastes i egne beholdere ved store gjesteparkeringen.

Det skal ikke settes avfall utenfor avfallskonteinere/avfallsbeholdere/bosspann i borettslaget.

Husholdningsavfall skal ikke kastes i bosspann som står utplassert i borettslagets grøntområde.

Brannfarlig avfall, miljøgifter og farlige gjenstander skal leveres som spesialavfall.

Beboerne plikter å holde det ryddig og rent rundt avfallskonteinere/avfallsbeholdere/bosspann.

### **Småhus (område 2, 3 og 4)**

Avfallsbeholdere skal ikke rulles ut før tidligst kvelden før tømning og skal fjernes samme dag som de blir tømt.

### **§ 6 Tørking av tøy**

Tørk av tøy m.m. kan foregå på terrassen, men må henges lavt slik at det ikke er synlig fra uteområdet.

Banking av matter, løpere o.l. fra terrasse eller vindu i terrasseblokkene skal ikke forekomme.

### **§ 7 Bruk av grill**

Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill i på altaner i borettslaget.

### **§ 8 Fellesplikter**

#### **Renholds uke terrasseblokkene (område 1)**

Turnus for renholds uken settes opp av oppgangstillitsvalgt.

Kosting, spyling, raking av løv, snømåking (til kjørbar vei) og strøing, tømning av bosskorg m.m. rundt inngangspartier på for- og bakside.

Holde orden i bossrommet. Kjøre ut bosscontainer dersom dette er nødvendig. Bosscontainer skal ikke trilles ut før tidligst kvelden før tømning og fjernes samme dag etter tømning.

Andelseiere har plikt til å sørge for at avløp fra altaner og terrasser holdes rent og åpent.

### **Renholds uke småhus (område 2, 3 og 4)**

Småhusbeboerne plikter til enhver tid å holde det rent rundt husene og hver andelseier skal måke snø, koste, spyle og holde det rent i gangveiene utenfor sitt hus og i sin hage.

Andelseiere har plikt til å sørge for at avløp fra altaner og terrasser holdes rent og åpent.

## **§ 9 Parkering**

Parkering skal foregå i garasjeanlegg, carport eller på utendørs, oppmerkede parkeringsplasser. Det er ikke tillat å benytte garasjeanlegg, carport, beboerparkering eller gangvei til reparasjoner, overhaling, vasking eller annet vedlikehold av kjøretøy.

Andelseier har rett til å disponere én parkeringsplass. Borettslaget tildeler en plass til andelseier.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker/rekvisita, verktøy, møbler, esker eller dekk/hjul i garasjeanlegget.

Røyking, bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag er ikke tillat i garasjeanlegget.

Borettslagets utendørs parkeringsområder er skiltet og kan benyttes etter regelverk opplyst på skilt og på borettslagets hjemmeside.

Ulovlig parkerte eller feilparkerte biler kan bli fjernet på eierens bekostning, eller blir bøtelagt av parkeringsfirma som borettslaget har avtale med. Dette gjelder også tilhengere og annet som er parkert på gress ol.

### **Leie av parkeringsmulighet på parkeringsområdene utendørs:**

Andelseiere kan inngå leieavtale for inntil 2 ekstra kjøretøy, etter gjeldende regler. Dette gjelder parkeringsrett på borettslagets skiltede parkeringsområde ved innkjørselen til borettslaget. OBS: Retten omfatter IKKE fast plass, men mulighet til å parkere på skiltet område. Dersom det er flere som ønsker å leie enn det er plasser, vil den som står først på venteliste få plass til 1 ekstra parkeringsplass.

Utleie av flere ekstra plasser pr andelseier skjer kun ved ledig kapasitet utover dette.

Styret beslutter leibeløp og leievilkår, og dette kan reguleres en gang årlig. Avtaler med månedsleie på uteparkering kan kun benyttes av og registreres på

registrerte andelseiere/beboere i borettslaget. Det er mulig å registrere flere biler på én månedsleieavtale, men kun 1 av bilene i avtalen kan stå parkert av gangen. Det er alltid andelseier/registrert beboer som har inngått månedsleieavtale som står ansvarlig for feilparkering av kjøretøyene som registreres i avtalen. Dette gjelder uansett formelt eierskap av bilen.

### § 10 Motorisert ferdsel i borettslaget

Det er forbudt å ferdes med MC og motorkjøretøy på gangveier rundt terrasseblokkene (område 1) og tilkomstveiene til småhus (område 2, 3 og 4).

Unntak:

- varelevering
- nødetater
- kjøring av bevegelseshemmede
- boss-tømming

Styret kan, dersom de finner det hensiktsmessig, gi dispensasjon fra bestemmelser i § 10.

### § 11 Dyrehold

Det er tillatt med hunde- og kattehold i borettslaget. Når beboer anskaffer hund eller katt skal det sendes melding til styret. Styret skal gi skriftlig samtykke på hunde- og kattehold. Hunden eller katten må ikke være til sjenanse for beboere eller andre.

Det er båndtvang på lagets eiendom hele året.

Lufting av hund må ikke skje på lagets lekeplasser, eller i nærheten av disse samt i eller i nærheten av ball-bingen. Dersom hunden etterlater seg ekskrementer på lagets område er hundeeier ansvarlig for at dette blir fjernet fra området.

Dersom ikke lagets husordensregler på dyrehold blir fulgt kan styret forlang at hunden eller katten blir fjernet.

### § 12 Klage

Alle klager til styret skal være skriftlig. Klagen skal sendes til servicekontoret. Klagen sendes på e-post eller brev til Bjørndalsskogen borettslag (SMS er ikke gyldig klage). Klagen må være begrunnet og undertegnet for at styret skal behandle klagen.

Servicekontoret og styret kan være behjelpelig med å skrive klagen dersom klager ikke selv kan skrive klagen

### § 13 Beplantning

Styret skal godkjenne planting av trær, busker m.m. på felles områder.

Det er ikke tillat å ha busker/trær som er høyere enn 60 cm i terrassekassen i blokkene (område 1). For de som bor i første etasje i blokkene er det ikke tillat med busker/trær som er høyere enn 1 m.

Trær, busker m.m. må ikke være til skade for lagets bygninger og eiendom.

### § 14 Varmepumper

Det er etter godkjent søknad til styret tillatt å installere varmepumper i borettslaget.

Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Ved utskiftning av varmepumpe skal det sendes melding til styret.

### § 15 Parabolantenne

Styret kan etter søknad godkjenne montering av parabolantenne på terrassen som ikke er synlig fra uteområdet.

Parabolantennen må ikke være til sjenanse for andre beboere. Dersom reglene i § 15 ikke blir fulgt, kan styret kreve antennen fjernet.

### § 16 Fyrverkeri

Det er kun tillatt å bruke fyrverkeri ved/rundt flaggstangen i område 1.

Fyrverkeriet må ikke være til fare eller sjenanse for beboere, dyr, bygninger, lekeplasser m.m.

### § 17 Endring av husordensreglene

Styret har rett til å endre husordensreglementet når styret finner det hensiktsmessig.