

Ordensregler for Kvartsvegen Borettslag – Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.

Innledning:

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at vedtatte ordensregler blir fulgt. Leiligheten skal ikke brukes så den sjenerer andre. Reglementet inneholder ikke bare plikter, det skal også sikre borettsshavernes orden, ro og hygge i hjemmene, som skal bidra til et godt bomiljø for samtlige andelseiere. Nye andelseiere er pliktige til å sette seg inn i både gjeldende vedtekter og ordensregler ved kjøp av bolig i vårt borettslag. Kjøper signerer erklæring ved overtagelse som bekrefter dette.

1. **Borettslagets** vedtekter danner grunnlag for de til enhver tid gjeldende ordensregler for Kvartsvegen Borettslag. Vedtekter og endringer skal behandles av generalforsamling, og endringer krever 2/3 dels flertall. Ordensregler og endringer vedtas av styret.

2. Regler om ro i leiligheten.

Det skal alltid være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høy lydt tale, sang og bruk av musikkinstrumenter (unntatt dempet radio og TV) er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 23.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilte avtaler og samtykke fra de nærmeste naboene i vedkommende hus. Radio og TV må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 23.00.

Oppussing o.l. som skaper **mye** støy, som eksempelvis boring og banking er **IKKE** tillatt etter **kl. 20.00**, lørdag etter **kl.18.00** og på **søndager- og helligdager** i sin helhet. Unntak fra dette kan avtales med de tilhørende leiligheter.

3. Sjøppel og Avfall.

Borettslaget har nedgravd søppelanlegg på 5 punkter i borettslaget. Hver boenhet har fått utdelt 2 brikker for åpning av innkastene, og blir det behov for å kjøpe nye må vaktmester kontaktes. Pris kr.100,-. Avfallet skal være optisk sortert i henhold til Remiks sine instruksjoner. Avfallsposer fås hos vaktmester etter behov.

4. Renhold ute og inne.

- A. Snørydding besørges av de enkelte borettsshaverne innenfor det naturlige området for boenheten. Verandaer anbefales måket jevnlig for å unngå belastningsskader på bærekonstruksjon. Ved snørydding av veranda må hver beboer sørge for at snøen deponeres på egnet område utenfor internvei.
- B. Alle rom må være så pass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. Skade på rør eller sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller skjodesløs behandling er borettsshaverne ansvarlig for. Borettsshaverne er også ansvarlig for ubetenksom behandling av vann.
- C. Borettsshaverne må straks melde fra til styret om det merkes veggdyr eller lignende skadedyr i leiligheten. Det må også varsles om andre skader man oppdager på bygningene. Se vedtekter pkt 5.1.4.

Ordensregler for Kvartsvegen Borettslag – Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.

5. Beboer gis anledning til å selv kunne gå til anskaffelse av kodelås med manuell nøkkelfunksjon til ytterdør. Vedlikeholdsansvaret ivaretas av beboer. Koden/reservenøkkel skal gis til vaktmester som oppbevarer dette i nøkkelskap som Trygg Vakt AS har tilgang til.
6. Borettslaget har avtale med Trygg Vakt AS om overvåking av brannvarslingsanlegg og fuktdetektor ved varmtvannsbereder. Hver enkelt beboer kan inngå egen avtale om innbruddsalarm. Trygg Vakt AS gir beskjed til borettslaget når batterier må skiftes. Dette kjøpes inn av beboer. Type batteri er CR123A 3 V. Ved skifte av batteri må Trygg Vakt AS kontaktes i forkant, dette gjelder også ved behov for demontering av detektor ved eksempelvis oppussing. Tlf.nr. 776 10300.
7. Ved langvarig fravær over 1 uke skal hoved stoppekran stenges.
8. Hver boenhet er utstyrt med en hussentral og dekoder fra Canal Digital AS, dette utstyret skal følge boligen ved eierskifte. Det er ikke tillat å selge/bytte dette utstyret, da det er Canal Digital A/S sin eiendom.
9. Vedlikehold av verandadekke inklusiv rensing av løvrist på nedløp er beboers ansvar. Dette skal gjøres henholdsvis annet hvert år ved oljebehandling, hvert tredje år ved beising. Borettslaget dekker blank treolje til de som ønsker det, beis/olje med farge er beboere selv nødt til å dekke kostnadene på.
10. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold eller skjødesløshet fra andelseier/beboer, vil egenandelen på forsikringen belastes beboer. Pr 2017 utgjør denne kr.6.000,- gjennom dagens forsikringsavtale med If Skadeforsikring.

Det understrekes på det sterkeste at det er forbudt å kaste saker og ting i klosettskålen som kan forårsake forstoppelse.

En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leilighetene og omkostninger av uant rekkevidde, samt ubehagelig lukt. Ansvar vil kunne bli gjort gjeldende.

For å nevne hvor likegyldig enkelte er kan nevnes at det i tette kloakker er funnet:

TRUSER, SANITETSBIND, TAMPONGER, RÅ POTETER, VASKEKLUTER, PLASTIKKPOSER OSV. OSV.

11. Alt av rørarbeid/VVS og elektrisk installasjon skal utføres av godkjent leverandør. Samsvarserklæring skal foreligge ved EI/VVS arbeid som er utført. Kopi sendes styret.
12. Ved ombygging og endring av vann og avløpsrør som er godkjent av styret skal nødvendig dokumentasjon fra autorisert rørlegger på utført arbeid sendes borettslaget.

Ordensregler for Kvartsvegen Borettslag – Behandlet og godkjent på generalforsamling 25.04.2017.

13. Alle andelseiere oppfordres til å delta på dugnad i borettslaget, og de som deltar vil få refundert dugnadspenger i desember samme år.
14. Parkering skal skje på oppmerkede parkeringsplasser i borettslaget. All parkering i og utenfor egen boenhet er forbudt.
15. Hver enkelt Andelseier har en egen parkeringsplass i garasjelegget, og er oppfordret til å benytte denne gjennom hele året. Et eget område i borettslaget er tilrettelagt for korttidsparkering av bil/campingvogn/tilhengere (området brøytes ikke vinterstid).
16. Trampoliner satt opp utenfor egen leilighet er ikke tillatt, herunder gjelder også lekestue, hoppeslott ol. Er man i tvil kontakter man styret. Sist behandlet på generalforsamling 19.04.2016.
17. Parabol og andre signalmottakere (sist behandlet på generalforsamling 28.05.2009), varmepumpe, overvåkningskamera, redskapsboder ol. er ikke tillatt å sette opp innad i borettslaget.
18. Oppsett av hagegjerde er søknadspliktig ihht vedtak i generalforsamlingen 2011.
19. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill og bålpanne, hovedsakelig på grunn av høy risiko ved bruk. Ved bruk av kull og gassgrill oppfordres alle beboere til å utvise stor grad av aktsomhet.
20. Utvendig fasadeendringer skal behandles av generalforsamlingen. Søknad sendes styret som lager sak på dette som fremlegges generalforsamlingen for beslutning.

Krokelvdalen, 03.10.2017	Styret i Kvartsvegen Borettslag – Styreleder Kåre Larsen / Nestleder Ulf-Tore Nermo
Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2017.	Referanse til protokoll GF 2017 05.05.17