

TRIVSELSREGLER FOR NØKLEVANN BORETTSLAG

Revidert ved generalforsamlingen 1977, 1992, 1997, 2000, 2001, 2004, 2006, 2013, 2015 og 2017.

Trivselsreglene er et tillegg til vedtektene for Nøklevann borettslag, som er basert på Borettslagslova av 2005.

1. Innledning

Trivselsreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og et trygt og godt naboskap.

Alle forhold som gjelder endring av bolig er regulert av borettslagets vedtekter.

Det er lagt vekt på størst mulig individuell frihet samtidig som fellesskapet innen laget og innen de enkelte hus ivaretas.

Vi beboere har ansvaret for å holde ro og orden innenfor borettslagets område.

Innenfor fellesskapet har vi alle samme plikter og rettigheter.

De vedtak som godkjennes i generalforsamlingen, og som styret er satt til å håndheve, skal overholdes.

Det er informasjonstavler i alle hus i tillegg til at borettslaget har egne internettsider www.noklevann.no.

2. Fred og ro

Vis hensyn til hverandre!

Mellom kl. 2300 og 0600 skal det være ro i borettslaget.

På søn- og helligdager skal høylytt støy unngås.

3. Brannvern

Vær forsiktig med all bruk av ild, åpen flamme og andre varmekilder som kan være brannfarlige.

Det er av sikkerhetsmessige årsaker ikke lov til å oppbevare bensin eller andre brannfarlige stoffer i husene. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er tillatt å oppbevare propangassbeholdere i kjeller eller på loft. For informasjon om klassifisering av brannfarlige væsker/stoffer, se tabellene nedenfor.

Klassifisering av brannfarlige væsker/stoffer:

Klasse	Type	Liter pr. boenhet
Klasse A	Væsker med flammepunkt høyst 23°C; som bensin, acetone, rødsprit (96 %), lynol, propan og butan	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft) 5 liter brannfarlig væske (ikke på loftet)
Klasse B	Væsker med flammepunkt over 23°C og under 55°C; som parafin, white-spirit, terpentin, rødsprit (60 %)	50 liter brannfarlig væske
Klasse C	Motorbrensel og fyringsolje med flammepunkt over 55°C, som diesel	200 liter brannfarlig væske

Se etter merking på emballasjen:

Klasse	Merking
A	Ekstremt brannfarlig (F+) Meget brannfarlig (F)
B	Brannfarlig (-)

Borettslaget har i hver leilighet sørget for forskriftsmessig brannslukningsutstyr og montert seriekoblet røykvarsler. Dette utstyret skal bli i leiligheten ved overføring av andel til ny eier. Annet nødvendig brannvern utstyr er andelseiere selv ansvarlig for å anskaffe. Andelseiere skal påse at brannvern utstyr til enhver tid er i orden.

Ansvar og vedlikehold: Borettslaget har ansvar for drift, kontroll, vedlikehold og eventuelt bytte/nyprogrammering av alle alarmsentraler/detektorer som er montert i fellesarealer og innenfor inngangsdører til den enkelte leilighet.

Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet, inkludert drift, kontroll, vedlikehold og eventuelt bytte/nyprogrammering av valgfritt og kjøpt utstyr. Av praktiske årsaker har andelseiere også et fortløpende kontrollansvar for detektoren/alarmsentralen som står inne i egen leilighet, og som er betalt og montert for borettslagets regning.

4. Boligene

4.1. Terrasser og verandaer

Beboerne skal rengjøre verandaene for løv i sommerhalvåret (også under eventuelle trelemmer). På vinteren skal snø fortløpende fjernes fra veranda og balkong. Dette for å hindre eventuelle setnings- og vannskader.

4.2. Bruk av åpen ild / grilling

Bruk av åpen ild, kull- og engangsgriller er ikke tillatt brukt på veranda, balkong og platting inntil husene. Elektrisk grill/gassgrill tillates brukt på nevnte steder så lenge de er under konstant oppsyn av voksne personer. Pass på at grillos ikke sjenerer naboene.

4.3. Hovedkran / vannrør

Det er én hovedkran til hver leilighet. Alle husstander plikter å vite hvor den er montert og hvordan den betjenes. Hovedkranen til leiligheten skal stenges umiddelbart ved vannlekkasje.

Ventilasjonsluker og kjellervinduer skal lukkes høst og vinter for å unngå frostskafer på rør.

5. Fellesområder

5.1. Renhold

Beboerne skal sørge for regelmessig rengjøring i fellesområder som trappehus og kjellerganger. Hyppighet fastsettes etter behov.

Beboerne i de enkelte hus skal enes om gjennomføringen, f.eks. gjennom bruk av turnuslister.

5.2. Oppbevaring av private gjenstander i fellesområdene

For å sikre fri passasje/rømningsveier er det ikke tillatt å oppbevare private gjenstander i trapperom, kjellerganger og andre fellesområder.

5.3. Vask og tørk av klær

Borettslagets fellesvaskeri er kun beregnet på privat vask. Før vasking av klær må lommer tømmes for gjenstander som kan skade vaskemaskinen. Ved vask av klær med løse detaljer må vaskepose brukes. Dette for å unngå at løse deler skader maskinen.

Vaske- og tørketider: kl. 0700 – 2200 (helg 0900 – 1900). Disse tidene gjelder både fellesmaskiner og private maskiner i boder og leiligheter.

Beboerne i det enkelte hus kan bli enige om andre vasketider.

Vaske- og tørkerom skal rengjøres etter bruk.

5.4. Bruk av søppel- og papirkasser

Det er kun tillatt å legge ordinært husholdningsavfall i kassene.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn før det legges i kassene. Kassene er felleseie og det er lov å legge søppel i en nabokasse dersom kassene i ditt hus er fulle.

For nærmere informasjon om søppelhåndtering i Oslo, se renovasjonsetatens hjemmeside.

5.5. Låsing av dører

Ytterdørene i 4-mannsboligene skal i størst mulig grad være låst.

5.6. Lek og spill

Ved lek og spill skal det tas hensyn til øvrige beboere. Bygging av hytter og lignende som medfører fare for skade på personer eller eiendom er ikke tillatt.

5.7. Mating av dyr

Ikke legg ut mat til fugler eller andre dyr direkte på bakken da dette trekker til seg skadedyr.

5.8. Stikkveier

Borettslaget brøyter og strør stikkeveiene. Beboerne holder trappe- og inngangspartiet fritt for snø og is.

Bilkjøring på stikkveiene er kun tillatt ved helt nødvendig varetransport. Parkering på stikkveiene og borettslagets plener tillates ikke.

5.9. Hageavfall

Hageavfall hentes jevnlig på bestemte plasser i borettslaget. Det informeres fortløpende om dette i Nøkkelen.

Alt hageavfall skal pakkes i svarte søppelsekker. Det er viktig å påse at sekkene ikke blir for tunge.

Kast ikke hageavfall, juletrær m.m. på og utenfor borettslagets område.

5.10. Stell av fellesområder

Beboere oppfordres til å stelle den del av fellesområdet som naturlig sogner til de enkelte boligens områder.

5.11. Felling og beskjæring av trær på borettslagets område

Kun borettslagets styre kan iverksette felling og beskjæring av trær på borettslagets område.

Ingen felling og vesentlig beskjæring av trær skal gjennomføres uten at naboer varsles og får anledning til å uttale seg før styret tar en beslutning. Når styret selv finner at felling eller beskjæring bør gjennomføres, ligger varslingsplikten hos styret. I tilfeller der andelseiere ønsker felling eller beskjæring av trær, må andelseier selv varsle alle beboere som må antas å bli berørt av inngrepet. Uttalelsene fra disse beboerne må legges ved henvendelsen til styret. Varsling skal skje minst én uke før styret behandler saken. Skjema for nabovarsling ligger på borettslagets hjemmeside, men en kan også lage et passende skjema selv.

Ved behandling av saken plikter styret å ta hensyn til alle uttalelser fra berørte beboere før det tas en endelig beslutning om felling eller vesentlig beskjæring.

Ved sin behandling skal styret benytte følgende kriterier:

- Fysisk sikkerhet, risiko for skader på mennesker og/eller borettslagets eiendom. Råte, fare for nedfall ved kraftig vind, dryss fra trær på tak (fører til tette takrenner og vannlekkasjer på loft, moseangrep kan gi spredning av råte til lektere og undertak)
- Helsemessige plager på grunn av nærhet (pollenallergi som utløses av løvtrær)
- Andre direkte plager som skyldes nærhet, for eksempel at en mister lys eller sol, mye pollenstøv, nedfall av løv og granbar på terrasse / veranda.

6. Uteplasser for privat disponering

Borettslagets uteområde og grøntareal er fremfor alt et fellesanlegg, men den enkelte beboer har rett til å disponere et begrenset område til egen uteplass.

Uteplasser for privat disponering er opparbeidet, og den enkelte beboer plikter å stelle den del som disponeres som egen uteplass. Hvis uteplasser som disponeres privat over tid ikke blir vedlikeholdt, kan styret kreve området ryddet.

Utvidelse av uteplass eller ytterligere opparbeidelse av permanente installasjoner skal godkjennes av styret. Søknad skal inneholde berørte naboers skriftlige tilslutning.

Ved søknad om utvidelse av uteplass, skal styret legge vekt på fellesskapets interesser.

Ved etablering av permanente installasjoner, skal det tas hensyn til fremtidig tilgjengelighet for etablerte kummer, stoppekraner og lignende. Permanente installasjoner er blant annet plattinger, gjerder, hekker og skillevegger.

Hvis nye utearealer utover allerede etablert uteplass opparbeides uten godkjenning av styret, kan styret kreve at denne delen av fellesområdet tilbakestilles på beboers bekostning.

Der tvister oppstår ved inndeling og beplantning av utearealer har styret den endelige avgjørelse. Der en andelseier oppfatter eksisterende inndeling som urimelig kan styret vurdere ny inndeling av utearealer til privat bruk.

Ved felling og planting av trær vil skriftlig anbefaling fra berørte beboere være veiledende for styrets beslutning.

7. Dyrehold

Det er tillatt å holde inntil to husdyr pr andel etter utfylt og undertegnet "Erklæring om dyrehold". Denne skal være levert styret før dyret anskaffes. Etter godt begrunnet søknad kan det gjøres tidsbegrenset unntak om antall dyr. Erklæring skal fylles ut for hvert dyr. Ved bortfall av et dyr skal styret informeres.

Ved dyrehold uten undertegnet erklæring om dyrehold, eller overtredelse av denne, kan styret kreve at dyret fjernes.

Småfugler, hamster og andre smådyr som kun holdes innendørs er unntatt fra begrensingene etter denne bestemmelsen og er ikke registreringspliktig. Fører slikt dyrehold til ulempe i form av lukt, bråk, tilgrising m.v., kan imidlertid styret kreve at dyreholdet opphører.

Erklæring om dyrehold finnes på borettslagets hjemmeside og kan tilsendes ved behov.

8. Generelt

Ved uenigheter mellom beboere vedrørende trivselsreglene kan styret kontaktes.

Styret skal kontaktes vedrørende:

- Ved ønske om oppgradering/vedlikehold av fellesareal
- Piggulv av kjellergulv
- Bygningsmessige endringer i leilighetene ved oppussing (bærende konstruksjoner m.m.)
- Påbygg (kontrakt, depositum osv.)
- Rehabilitering av bad, inkludert bytte av soilrør og sluk
- Deling av felles kjellerareal i rekkehus
- Installasjon av varmpumper
- Oppdeling av fellesområder i 4-mannsboliger
- Montering av vaskemaskin i rom uten sluk
- Defekt brannvernutstyr
- Dyrehold
- Uteplasser til privat disposisjon
- Installasjon av gasskomfyr/ovner

VEDLEGG

A. Erklæring om dyrehold i Nøklevann borettslag