

# Husordensregler for Vega borettslag

## Innledning

Disse husordensreglene er i medhold av borettslagsloven § 5-11 fastsatt av styret 10.12.2012.

Husordensreglene må ses i sammenheng med borettslagsloven og lagets vedtekter.

Husordensreglene er ment å sikre et godt bomiljø for alle uten at det er ønskelig med «kjøreregler» for alt og alle. Det å bo i borettslag betyr at vi bor tett innpå hverandre og at alle beboere må vise hensyn og fleksibilitet i sitt forhold til naboer og øvrige beboere.

### 1. Ro og orden

Det henstilles til beboerne å vise hensyn med tanke på støy, og spesielt ved ferdsel på terrassene. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Beboere plikter også å informere sine gjester om dette. Dersom det skal spesielt støyende arbeider eller aktiviteter, skal alle berørte naboer varsles på forhånd.

### 2. Parkering

Parkering skal skje på dertil avsatte områder og slik at det ikke er til hinder for allmenn ferdsel eller adkomst.

### 3. Dyrehold

Beboere som ønsker å anskaffe dyr, må på forhånd innhente uttalelse fra de nærmeste naboene. Disse uttalelsene skal følge med søknad om dyrehold som rettes til styret. Dyrehold kan bare nektes ut fra saklige grunner, jfr. Borettslagsloven §5-11.

### 4. Vedlikehold

Vedrørende vedlikehold vises det til lov og vedtekter. Vedlikehold som endrer utvendig fasade på bygninger eller garasje, eller som har preg av bygging/ombygging, er ikke tillat uten styrets skriftlige tillatelse. Hage/beplantning i tilknytning til egen bolig skal holdes i orden og godt innenfor kantstein eller rekkverk ut mot oppgangene eller annet fellesareal. Beplantning må generelt holdes nede slik at det ikke når høyere enn til underkant av vinduer i overfor liggende leiligheter.

### 5. Forsikring

Generell bygningsforsikring besørges av borettslaget. Forsikring av innbo, løsøre og andre eiendeler må beboer selv tegne.

### 6. Brannvernutstyr

Borettslaget anskaffer og vedlikeholder røykvarslere og brannslukningsapparater. Det er ikke tillat å fjerne dette fra boligen. Andelseier plikter regelmessig å kontrollere utstyret og omgående melde feil til styret. Det vises for øvrig til gjeldende lover og forskrifter.

### 7. Overtredelse

Klager som ikke avklares direkte mellom beboerne, rettes skriftlig til styret. Gjentatte alvorlige overtredelser av lov, vedtekter eller husordensregler, kan medføre pålegg om flytting, jfr. borettslagsloven §5-22.

# Utbygde boder i kryprom i Vega Borettslag

## Retningslinjer vedr bruk, vedlikehold og ansvarsfordeling

### -tillegg til husordensregler

- Ser man på historien med bygging av boder, så har det blitt gitt tillatelse til dette under leiligheten ovenfor, fra slutten på 70-tallet. Det ble imidlertid gitt en del kriterier, som vi føler behov må gjentas, da det har skjedd en del uheldige utførelser av bodene:
- **Boden skal kun benyttes til oppbevaring og ikke som beboelsesrom og det skal ikke være fasadeendring, bortsett at dør kan settes inn i yttervegg til henholdsvis høyre/venstre for eksisterende boddør.**  
*Det ble vedtatt med 2/3 flertall i generalforsamling i 2011.  
Størrelse på bod er avhengig av kryprommets beskaffenhet og eksisterende installasjoner av rør, el. installasjoner m.m.  
I de fleste tilfeller vil størrelsen kunne bli 8-11m<sup>2</sup>. Kfr. Vedlagte skisse.  
Det vil i noen tilfeller ikke være mulig å bygge bod, da kryprommet ikke har nok høyde.*
- **Boden skal være en luftet/uisolert konstruksjon/uten oppvarming**  
*Da kryprommet ligger med åpne jordmasser er miljøet i utgangspunktet fuktig. Hvis det i tillegg tilføres varme og det ikke er tilstrekkelig gjennomlufting, så gir dette særdeles høy risiko for utvikling av sopp- og råteskader. Hvis det skulle oppstå sopp/råteskader, fordi boden ikke er uisolert og gjennomluftet, vil ansvar ligge på vedkommende andelseier.*
- **Eventuelt deling av boder, må i hvert enkelt tilfelle avtales mellom andelseiere og er ikke en sak styret blander seg inn i.**  
Det gjelder leiligheter i de to øverste nivåer.
- **Elektriske installasjoner, rørinntallasjoner og vannledninger, som er i krypkjeller må ikke flyttes eller bygges inn.**  
*Installasjoner må kunne inspiseres for eventuelle reparasjoner, vannskader og annet.*
- **Det må sikres atkomst for inspeksjon av kryprommet og Siporex-elementene mot overliggende leilighet. Dette gjelder også Siporex-elementer i vegg og tak i boder.**

*Eventuelle skader i bærende konstruksjoner kan oppstå over tid, og må derfor kunne utbedres.*

- **Det må IKKE graves i nærheten av søyler/fundamenter.**  
*Det kan gi setninger og resultere i store skader på bygningskonstruksjonen! Det skal ikke fjernes masse fra området under husene, men jordbakken kan jevnes ut der det er nødvendig. Bærekonstruksjoner eller fundamenter og søyler, må ikke under noen omstendigheter svekkes eller påvirkes negativt. Det skal være fritt rom på minst 2 meter (1 meter på hver side av bygningens midtlinje)mellom boder på samme nivå slik at adkomst til rør, kabler mv. sikres.*
- **Enhver tids eier av andel hvor det er bygget ut bod i kryprom, må bære det fulle økonomiske ansvar for eventuelle skader som oppstår som følge av utbyggingen, selv om utførelse av bod er utført av tidligere andelseiere. Der hvor boden deles av to andelseiere, skal areal og ansvar fordeles likt mellom partene.**  
*Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for enhver følgeskade som kunne vært unngått, dersom boden i kryprommet ikke hadde blitt bygget. Andelseier må f.eks bære eventuelle rivings- og gjenoppføringskostnader om dette blir nødvendig, p.g.a. utbedring og reparasjon av byggkonstruksjoner.*
- **Alle kostnader i forbindelse med utbygging av bod inn i kryprom, må bæres av den andelseier som ønsker å bygge ut.**
- **Ved salg av leiligheter, bør avtale om bod legges ved salgsinformasjonen.**

## Vedr. terrasser i Vega Borettslag

- *Når det gjelder borettslagets terrasser, så skal man være klar over at terrassegulv og blomsterkasser tilhører borettslaget og andelseier har ikke uten videre anledning å skifte eller gjøre noen med dette, uten å sende skriftlig søknad til styret i Vega Borettslag.*
- *Tak og vinduer som er bygget over deler av terrassen, er kostet og bygget av hver enkelt andelseier og det er andelseiers ansvar å vedlikeholde dette.*
- *Noen har også montert glass skyvedører, der hvor tak over terrassen slutter og det er også andelseiers ansvar å få det demontert, når det skal legges ny papptekking, terrassegulv og nye løsninger med blomsterkasser.*

*Generelt gjelder det at andelseier sender styret i borettslaget en skriftlig søknad om bygging/utførelse av boder, terrassearbeider m.m. Med søknaden skal det leveres skisser på hva som skal gjøres og hvem som skal utføre arbeidet(kvalifikasjon/ansvarsrett mv.)*