

Ordensregler i Bakkely borettslag AL **(vedtatt av Generalforsamling 25.05.2023)**

Ordensreglene erstatter tidligere ordensregler vedtatt av Generalforsamlingen 1.08.1992.

1. Dugnad og container

Det henstilles til alle borettslaverne i Bakkely borettslag AL om å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer, private arealer og boliger. Et godt bomiljø er avhengig av at flest mulig møter på dugnad slik at vi får gjort det nødvendige vedlikeholdet av uteareal. Container som leies inn til dugnad skal ikke beboerne kaste privat avfall i før dugnaden er avsluttet.

Ønsker en beboer å leie inn container privat, skal denne om mulig plasseres i egen innkjørsel. Dersom det ikke er mulig å sette containeren i egen innkjørsel må det søkes styret om tillatelse til å sette containeren på fellesområde. Styret anviser da plass for oppstilling av container.

Kasting av mindre hageavfall (ikke kvister, greiner eller juletrær) skal *kun* skje i oppsatt kompost bak garasjerekken ved jernbanen.

2. HMS, internkontroll, skader, brann og vannlekkasjer

Skader på borettslagets eiendom eller bolig rapporteres straks skriftlig til styret. For å forebygge skader, skal andelshavere årlig, innen utgangen av november, gjennomføre beboerkontroll i sin andel. Skjema for beboerkontroll finnes på www.bakkely.no og blir i tillegg delt ut av styret i god tid hvert år. Alle andelshavere plikter å være kjent med borettslagets HMS håndbok, internkontroll og branninstruks, samt følge disse. Styret skal kontaktes ved brann/branntilløp og vannlekkasje.

3. Bygningsmessige forandringer

Utvendige bygningsmessige forandringer av boligen er ikke tillatt uten godkjennelse i generalforsamlingen, Styret har ikke anledning til å godkjenne bygningsmessige endringer alene. Dersom parabolantenne skal monteres skal den ikke monteres i bygningsmassen og ikke være synlig. Å installere eller flytte ildsted (lage hull/nytt hull i pipen) sees på som et inngrep i bygget, fordi pipeløpet er å anse som en del av det. Det synes likevel urimelig at det skal søkes generalforsamlingen om dette, men det må søkes til styret. I søknaden skal det dokumenteres at det vil benyttes kvalifisert firma, og at det er meldt om bytte av ildsted til Ringerike kommune. Dersom det oppdages skader i pipeløp grunnet installasjon/flytting av ildsted, og det ikke kan dokumenteres at det er utført av kvalifisert firma, vil det kunne gi grunnlag for å søke erstatning for etter vedtekter § 5 - 1, punkt 8. (For rehabilitering av pipe)

Innvendig bygningsmessige forandringer kan gjøres av andelseier etter eget ønske med unntak av endringer i: *bærevegger, etasjeskille og tak.*

Det er ikke tillatt å rense sparkelspader for sparkel og avrettningsmasse og lignende i leilighetens vasker da vi har hatt tilfeller der dette har tettet avløpsrør. Slikt utstyr vaskes i bøtter som helles ut ute på bakken.

Det er ikke tillatt å sette opp hekker.

Gjerder og solskjerming kan settes opp, men ikke uten at det er søkt styret. Ved godkjent søknad, skal felles standard for borettslaget benyttes. Informasjon om høyde og type gjerde fås av styret når det søkes. Når gjerde settes opp kan andelshaver ikke gjerde inn mer enn delen andelen har eksklusiv bruksrett til. Det oppfordres til dialog med nærmeste naboer for å unngå misnøye naboer i mellom.

Dersom det ønskes å sette opp en frittstående bod skal det søkes styret. Ved godkjent søknad skal borettslagets standard for frittstående bod følges. Det bør være dialog med tilstøtende andeler rundt plassering av frittstående bod. Andelshaver har ansvar for vedlikehold av frittstående bod (også sørge for at boden har samme farge som resten av borettslaget). Ved kjøp av andel med frittstående bod, vil vedlikeholdsansvaret være ny andelshavers ansvar.

4. Udisponerte leiligheter

Når leiligheten forlates over et lengre tidsrom, bør stoppekran stenges og varmtvannsbereder slås av. Alle rom skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frostskafer unngås.

5. Generell ro, trampoliner og basseng

Virksomheten i og utenfor den enkelte leilighet må ikke være av en slik art at det medfører ubehageligheter eller er til unødvendig sjenanse for de øvrige beboerne. Radio, TV og stereoanlegg må innstilles deretter. Generell ro etter kl. 23.00. Trampoline, badebasseng og lignende kan bare benyttes mellom kl. 08.00 – 21.00. Disse kan normalt ikke plasseres på fellesareal, men det kan søkes styret om tillatelse.

Store basseng større en 2m³ må plasseres ytterst i hagen, minimum 5 meter fra yttervegg. Det er ikke tillatt med basseng som skal stå permanent og / eller er av en slik karakter at det kreves sikring etter plan og bygningslovens Kap. XIV

6. Ferdsel på tak

Unødvendig ferdsel på tak er ikke tillatt.

7. Verandaer, balkonger og plattinger

Borettslaverne skal holde verandaer og balkonger ryddige for snø og is. Det er ikke tillatt å bruke salt for å fjerne snø og is på veranda, balkong eller belegningsstein. Vedlikehold av innvendig flater som er til eksklusiv bruk for andelshaver, for eksempel veranda, balkong og platting, er også andelshavers ansvar. Bygningsmessig vedlikehold av disse, er borettslagets ansvar.

8. Kjøring på interne veier og parkering

Kjøring og parkering på og langs de interne veiene er som hovedregel ikke tillatt. Dette innbefatter også motorsykler og mopeder. Nødvendig varetransport og persontransport er tillatt. All kjøring på grøntareal o. l. blir sett på som skadeverk.

Parkering foran egen inngang er ikke tillatt. Alle skal benytte garasjen til parkering. Alle, med unntak av en andel, har egen oppstillingsplass foran sin garasje, som benyttes til bil nr. 2 eller besøkende. Andel som ikke har egen plass foran garasje, har fått tildelt en av gjesteparkeringsplassene til eksklusiv bruk.

Gjesteparkeringen skal kun benyttes av besøkende og ikke av beboerne. Hensetting av campingvogner, bobiler, hengere eller avskiltede biler på parkeringsplassen er ikke tillatt. Det kan søkes styret om dispensasjon for kortere perioder.

De som har funksjonshemming eller andre spesielle behov for parkering foran egen inngang, må søke styret om dette.

9. Bruk av garasjer

Garasjeporter er ikke leketøy. Foresatte har ansvaret for at dette overholdes. Oppbevaring av brennbare væsker og gasser i garasjene er ikke tillatt. Vi viser til vedtekter, 5-3 Garasjer for viktig informasjon.

10. Husdyr

Det er tillatt med maks 2 husdyr per andel i borettslaget, antall husdyr utover dette er søknadspiktig. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt. Eierne av hunder, katter eller andre husdyr skal påse at disse ikke er til sjenanse for øvrige beboere og husdyr som beveger seg utendørs skal være merket. Hunder skal til enhver tid være i bånd på borettslagets eiendom (unntak i egen inngjerdet hage) og eier plikter å plukke opp eventuell avføring etter hunden. Det er ikke tillatt å sette opp hundegård. På grunn av at det er satt i gang tiltak for å bekjempe rotter og mus, er det ikke tillatt å mate fugler på bakkenivå.

11. Informasjon

Informasjon og skriv fra styret legges ut på nettsiden vår, www.bakkely.no. Det forutsettes at beboerne henter informasjonen selv på nettsiden. Ved informasjon styret ser på som ekstra viktig sendes det ut SMS i tillegg med beskjed om å lese nettsiden. Andelshavere kan be om å få informasjon skriftlig i postkassen, etter særskilt avtale.

12. Skriftlig advarsel, vedtak om tvangssalg

Etter 3. gangs skriftlige varsel for brudd på ordensreglene, skal dette opp som en sak i styret der det skal vedtas tvangsutkastelse ved videre brudd på ordensreglene. Det må foreligge en saklig begrunnelse for at styret ikke skal vedta tvangsutkastelse. En advarsel er gyldig i 2 år fra den er utstedt og vil deretter bli slettet.

13. Supplering av ordensreglene, vedlegg til ordensreglene

Disse ordensregler erstatter tidligere ordensregler av 1. august 1992, endret 25.mai 2023

Ordensreglene kan senere suppleres med bestemmelser gitt av styret eller Generalforsamlingen