

BOREGLEMENT FOR MELLOMENGA BORETTSLAG

Godkjent på ekstraordinær generalforsamling 17. mars 1980.
Med endring på ordinær generalforsamling 09. mai 1985,
23. mai 1991, 06. mai 2014, 4. mai 2017 og 3. mai 2018.

1. Innledning.

Disse ordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap under ordnede forhold.

Brudd på boreglementet utgjør mislighold, og kan medføre pålegg om salg av andelen.

2. Felles uteområde

Det påligger beboerne å bidra til at borettslagets grøntanlegg blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder både areal som disponeres av den enkelte og fellesarealene. Endring av parsellgrenser må ikke skje uten styrets samtykke.

De foresatte bør holde sin barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på annen måte sjenerer sine naboer eller skader beplantningen.

Biler og andre kjøretøy skal kun parkeres på de godkjente parkeringsplassene, lagring av campingvogner, båter, tilhengere etc. er ikke tillatt.

Hageparseller med stikkveiene inn til egen bolig skal holdes rene og ordentlige, husk at din hage er naboens utsikt. Det tillates ikke å måke snø fra egen hage og ut i gangveiene.

Utelyset på boden er også gangveiens belysning og skal derfor være tent fra mørkets frembrudd til påfølgende morgen.

Hekker, gjerder o.a. må ikke være til hinder for slik belysning.

Feil på utearealer, bommer, belysning eller parkeringsenheter meldes styret.

3. Om bruk av leiligheten.

a. Beboerne er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. leiekontrakten. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte, som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknett. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller aggressive væsker.

b. Beboerne plikter å kjenne til hvor leilighetens og rekkens hovedkran er, slik at denne kan stenges av for å begrense eventuell vannskade ved rørledningsbrudd.

c. Likeledes plikter alle å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker, og de foreliggende muligheter for å

bekjempe brann. Den enkelte andelshaver er forpliktet til å kontrollere at røykvarslere og slukkeutstyr til en hver tid er i orden.

I Mellomenga borettslag skal det som minstekrav være montert 1 røykvarsler pr. etasje. Andelshaver bør snu slukkeapparatet minst 1 gang i året.

d. Til fellesanlegget for radio og TV må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er spesielt tilpasset anlegget. Private antenner/paraboler godkjennes ikke montert.

e. Tilbygg med altan (terrasse på tak) skal holdes fri for snø.

f. Det skal normalt være ro i og utenfor leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Ved selskapselighet i denne tid skal nabovarsel gis i rimelig tid.

Ved utøvelse av støyende og sjenerende aktiviteter som blant annet motorisert hagearbeid, støyende oppussing og hobbyvirksomhet, skal det alltid taes hensyn til naboer som berøres. Kravet til hensyn gjelder særlig etter kl. 20:00 og på søn- og helligdager. Ved langvarig oppussingsarbeider skal alltid berørte naboer varsles i rimelig tid, og behov for avvik fra reglene avtales med styret eller berørte naboer.

g. Det henstilles til generell aktsomhet ved bruk av gass- og/eller kullgrill, både i forhold til brannfare og av hensyn til naboer (røyk og lukt).

h. Bruk av fyrverkeri tillates ikke på borettslagets eiendom.

4. Tørking og lufting.

Det henstilles til beboerne om å foreta utendørs klestørk og teppebanking til tider som er til minst sjenanse for naboene.

5. Søppel.

Søppelcontainere er beregnet for husholdningsavfall. Spesialavfall skal ikke kastes i containerne, men leveres på godkjent mottak. Alt avfall skal før det legges i containeren være innpakket. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker, slik at plassen blir godt utnyttet. Det henstilles til at gjeldende regler for kildesortering følges.

Containerne må ikke overfylles og det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor containerne. Søppelplassene må holdes ryddige og rene, og det må sørges for snørydding. Kompostbingen skal kun benyttes til hageavfall.

6. Dyrehold.

Dyrehold tillates kun etter undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

7. Kjøring og parkering

Unødig oppstarting, rusing og kjøring med motoriserte kjøretøy er ikke tillatt.

Det er kun tillatt med kjøring inne på tunene ved av- og pålessing. Parkering inne på tunene er ikke tillatt, alt over 10 minutter anses som parkering. Utvidet tillatelse kan fås ved henvendelse til styret.

All kjøring med motorkjøretøy på gangveiene skal foretas i gangfart.

Gjesteparkeringen er for besøkende til beboerne i borettslaget, og kjøretøy skal ikke stå parkert mer enn 3 døgn av gangen.

Det vises til egne parkeringsvedtekter for Mellomenga borettslag.

8. Forandringer.

Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk, må godkjennes av styret. Slike tiltak kan være tilbygg, boder, terrasser/plattinger, piper, levegger, varmpumper, endret vindusutforming mv. Tilsvarende gjelder også for innvendige arbeider som berører bygningens bærende konstruksjon og andre frittstående byggverk.

Borettslaget har egne regler for tilbygg av boligene.

9. Informasjon og henvendelser til styret

Informasjon fra styret til beboere gis primært gjennom borettslagets nettside, www.mellomenga.no. Du kan motta nyhetsvarsel på e-post dersom e-postadressen registreres på nettsiden.

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig.

10. Endring av boreglementet.

Forslag til endringer av boreglementet leveres styret skriftlig og vedtak gjøres av generalforsamlingen.

Erklæring om dyrehold

Det er normalt tillatt å ha hunder og katter i Mellomenga borettslag. Styret vil allikevel påpeke at dyr må holdes i bånd på borettslagets område.

Lufting må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener og parkanlegg.

Eieren forplikter seg til å fjerne ekskrementer som hund/katt etterlater seg på borettslagets område.

Det er eiers ansvar å forhindre urimelig lukt eller støy fra dyret slik at andre beboere blir sjenert.

Eier kan bli pålagt å fjerne dyret fra leiligheten dersom det kommer berettigede klager fra andre beboere.

Alle som anskaffer seg en hund eller katt, må undertegne særskilt dyreholdserklæring.

Dyreholdserklæring

Navn:		Leilighet nr.	
Finstadsletta:		1475 Finstadjordet	

Andelseier gis rett til å holde én:	Hund / Katt	(stryk det som ikke passer)	
Rase:		Anskaffelsesdato:	

Andelseieren forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

- Hunden/katten skal ALLTID holdes i bånd innenfor boretts lagets område.
- Hunden/katten SKAL alltid luftes av en ansvarlig person som har kontroll over den.
- Hunden/katten SKAL tas med til et egnet luftested -og IKKE luftes nær lekeplasser, sandkasser eller beplantede områder.
- Hunden MÅ ikke etterlates alene i leiligheten hvis den bjeffer/uler eller er til sjenanse for naboene.

VIS HENSYN -ikke alle mennesker liker hunder og katter -noen er redde andre allergiske.

Dersom det kommer berettigede klager over at min katt/hund sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en rimelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. f.eks. på dører, karmen, skade på blomster, planter og grøntanlegg o.a.

Denne erklæring betraktes som en del av boreglementet brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold.

Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Dato

Signatur andelseier

PARKERINGSVEDTEKTER
FOR
MELLOMENGA BORETTSLAG

(GARASJE - MOTORVARME – PARKERING)

Vedtatt på generalforsamling 06.05.2014
(Erstatter tidligere vedtekter av 1984, sist endret 1997)

Mellomenga borettslag disponerer ca 187 parkeringsplasser for utleie til andelseiere. Styret i borettslaget har ansvaret for utleie av plassene, mens OBOS står for innkreving av leien sammen med felleskostnadene.

Vedtektene erstatter tidligere garasjevedtekter i sin helhet, da tidligere vedtekter var tilpasset for garasjelag. Mellomenga garasjelag opphørte ved garasjelagets siste årsmøte 14.04.1997.

1 Formål

Samordne andelseiernes interesser i forbindelse med drift, vedlikehold og eventuell utvidelse/nybygging/endring av borettslagets parkeringsplasser.

Med parkeringsplasser menes garasjer og oppstillingsplasser, både med og uten motorvarmer, til andelseiere/ husstandsmedlemmer, samt gjesteplasser.

2 Ansvar

- 2.1 Borettslaget v/ styret har ansvar for forvaltning og drift av borettslagets parkeringsplasser.
- 2.2 Borettslaget eier både grunn, garasje og motorvarmeranlegg.
- 2.3 Snøbrøyting og strøing besørges av borettslaget.
- 2.4 Eventuell utvidelse av totalt parkeringsareal skal skje i borettslagets regi.
- 2.5 Dersom en leilighet fremleies, skal fremleieren innta andelseiers rettigheter og plikter så lenge fremleie av leiligheten varer.

3 Drift

- 3.1 Til dekning av løpende utgifter innkreves en månedlig leie som fastsettes av styret.
 - 3.1.1 Det er ikke tillatt å lade kjøretøy på andre uttak enn godkjente ladepunkt for ladbare kjøretøy.
- 3.2 For garasjer og motor-varmerplasser innkreves et innskudd som tilbakebetales ved avslutning av leieforholdet.
 - 3.2.1 Innskuddsstørrelsen er fastsatt, og kan kun endres ved generalforsamlingsvedtak.
 - 3.2.2 Ved opphør av leieforhold vil det være det til enhver tid gjeldende innskuddsbeløp som betales tilbake.
- 3.3 Innkreving av innskudd og leie administreres av OBOS, leien faktureres sammen med felleskostnadene. Ved tildeling av plass inneværende måned, betales leien for hele måneden. Ved oppsigelse av plassen i inneværende måned, betales leien ut måneden.

4 Andelseiers forpliktelser

- 4.1 Andelseier forplikter seg til å behandle felles eiendom med aktsomhet. Andelseier er erstatningspliktig for all skade som skyldes en selv og husstandsmedlemmer, folk i ens tjeneste eller andre som en har gitt adgang til anlegget.

Det påhviler andelseier å besørge og bekoste det innvendige vedlikeholdet av garasjen.

Alt arbeid andelseier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.
- 4.2 Fremleie av garasje, motor-varmer eller oppstillingsplass tillates ikke.
- 4.3 Det er ikke tillatt å oppbevare andre brennbare væsker i garasjen enn drivstofftankens innhold. Unntak fra dette er inntil 5 liters brennbar væske eller annet drivstoff til bilen.

Bensin- eller dieselvevarmerapparat kan ikke benyttes i garasjen.
- 4.4 Inn- og utvendige forandringer av garasjen må på forhånd forelegges styret for godkjenning. Unntak fra dette er oppsetting av hyller og installering av portåpner.

- 4.5 De som har elektronisk portåpner er selv ansvarlig for denne og eventuelle skader denne kan påføre andre eller andres eiendom.

Vedlikehold og drift av portåpner er den enkelte andelseiers ansvar, likeledes ekstra utgifter som påløper ved rehabiliteringsbehov av garasjeanlegget.

- 4.6 Garasjeportene må alltid holdes låst.

- 4.7 Andelseier har brukerplikt av sin parkeringsplass. Med dette menes:

4.7.1 Plassen skal benyttes av registrert motorkjøretøy, dvs. motorsykkel, ATV eller bil som tilhører andelseier eller husstandsmedlem.

4.7.2 Gjesteplasser er forbeholdt gjester, andelseier er forpliktet til å bruke egen plass.

- 4.8 Dugnadsarbeider o.l. som er besluttet av styret, forutsettes utført.

- 4.9 Andelseier plikter å melde i fra til styret dersom parkeringsplass med strømuttak skal benyttes av el-bil.

5 Forsikring

- 5.1 Styret tegner kollektiv brannforsikring for garasjeanlegget. Forsikringen dekker ikke løssøre i de enkelte garasjer og skader som den enkelte garasjeieier påfører garasjeanlegget.

6 Utleie / bytte

- 6.1 Alle tildelinger av garasjer, motorvarmerplasser og oppstillingsplasser skal utføres av styret.

Leiekontrakt skal signeres av begge parter.

- 6.2 Krav til antall plasser:

6.2.1 Hver andel med registrert kjøretøy har rett til en parkeringsplass.

6.2.2 Ingen andel kan leie mer enn en garasje.

6.2.3 Ingen andel kan leie mer enn to parkeringsplasser inklusiv garasje. (unntak: ved ledig kapasitet i borettslaget, kan en tredje plass leies midlertidig inntil annet behov oppstår. Dersom det er flere andelseiere som leier tre plasser, gjelder prinsippet først inn – først ut)

- 6.3 Antall parkeringsplasser som blir ledige, skal tildeles andelseiere basert på ansiennitet fra skriftlig henvendelse er mottatt styret. Deretter ansiennitet i borettslaget og deretter ansiennitet i OBOS. Ved lik ansiennitet foretas loddtrekning.

6.4 Bytte av parkeringsplasser (likt mot likt) skal skje ved skriftlig søknad til styret.

Bytte går foran søkerliste

Bytte foretas etter ansiennitet på bytteliste.

7 Mislighold

7.1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på vedtektene.

Ved mislighold kan leieforholdet sies opp umiddelbart av styret.

LEIEKONTRAKT

For parkering i Mellomenga borettslag

GARASJE - MOTORVARME – PARKERING

Mellomenga borettslag, leier herved ut plass nr. _____ til:

Navn:

Adresse:

Leilighetsnr:

Medlemsnr i OBOS:

For rett til garasje/motorvarme har leieren betalt inn et innskudd kr _____ til Mellomenga borettslag, v/OBOS. Innskuddet er ikke rentebærende for leietaker.

Parkeringsplassen disponeres av leieren fra:_____

Leiekontrakten gjelder for plass nr. 3: JA / NEI (stryk det som ikke passer)
Gjelder kontrakten plass nr. 3 vises til egne bestemmelser i parkeringsvedtektene.

Styret i borettslaget har ansvaret for utleie av plassene, mens OBOS står for innkreving av innskudd for garasje/motorvarme og for leien sammen med felleskostnadene for hele måneden. Ved oppsigelse av plassen i inneværende måned, betales leien ut måneden.

Plassen skal benyttes av registrert motorkjøretøy, dvs. motorsykkel, ATV eller bil som tilhører andelseier eller husstandsmedlem. Opphører leieren å være andelseier uten å si fra seg leieretten til parkeringsplassen, har styret rett til å si opp kontrakten.

Leietaker forplikter seg til å følge de til en hver tids gjeldende vedtekter.

Plassen kan ikke fremleies.

Leieforholdet kan sies opp av styret eller leietaker. Dersom plassen ikke er i bruk, skal styret varsles, og plassen sies opp.

Ved mislighold av leiekontrakten kan leieforholdet sies opp umiddelbart av styret i borettslaget.

Denne kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Mellomenga borettslag _____ Leietaker: _____
Styret v/parkeringsansvarlig