

KRÅVASSLIA BORETTSLAG

**BEBOERMAPPE FOR
KRÅVASSLIA BORETTSLAG
HØST 2023**



Foto: Daniel Huus

KRAVASSLIA.NO

KRAVASSLIA.BRL@GMAIL.COM

SKANN MEG



Innholdsfortegnelse

VELKOMMEN TIL KRÅVASSLIA BORETTSLAG	2
<i>Styret</i>	<i>2</i>
<i>Borettslaget.....</i>	<i>2</i>
<i>Parkeringsplass.....</i>	<i>3</i>
<i>Egen- og felles-bod</i>	<i>4</i>
<i>Returpunkter</i>	<i>5</i>
<i>Brannvern</i>	<i>6</i>
<i>Aquastop</i>	<i>6</i>
<i>TV og internett.....</i>	<i>8</i>
<i>Eget vedlikehold</i>	<i>8</i>
<i>Dugnad</i>	<i>9</i>
<i>Husordensregler</i>	<i>9</i>
<i>Felleskostnader.....</i>	<i>10</i>
<i>Generalforsamling.....</i>	<i>10</i>
<i>BOB.....</i>	<i>10</i>
<i>Forsikring.....</i>	<i>11</i>
<i>Kontakt oss</i>	<i>11</i>
HUSORDENSREGLER.....	13
<i>1 – Ro og orden.....</i>	<i>13</i>
<i>2 – Parkering i Kråvasslia BRL.....</i>	<i>13</i>
<i>3 – Fellesareal.....</i>	<i>14</i>
<i>4 – Annet</i>	<i>14</i>
<i>5 – Dyrehold</i>	<i>15</i>
<i>6 – Bruksoverlating.....</i>	<i>15</i>
<i>7 – Brannvern</i>	<i>16</i>
<i>8 – Mislighold</i>	<i>17</i>
<i>9 – Fravikelse</i>	<i>17</i>

VELKOMMEN TIL KRÅVASSLIA BORETTSLAG

Kjære beboere,

Styret i Kråvasslia borettslag ønsker å dele et oppdatert informasjonsskriv som vil være til nytte for både nye og eksisterende beboere. I dette skrivet ønsker vi å gi dere en generell oversikt over borettslaget, hvor man finner informasjon og hvem man kan kontakte om man lurer på noe. Vi kommer til å sende ut nye infoskriv etter hvert som informasjonen i denne beboermappen blir utdatert, men man vil alltid kunne bruke nettsiden kravasslia.no for å finne gjeldende informasjon.

Styret

Styret består av fem medlemmer og vi har som oppgaver å holde orden på økonomi, vedlikehold, sikkerhet, forsikringssaker mm. På <https://kravasslia.no/om/styret/> vil du finne en oppdatert liste over nåværende styremedlemmer, deres ansvarsområder og kontaktinfo.

Nedenfor er en liste over styremedlemmer per i dag:

- Daniel Andreas Huus (Styreleder) i 16A
- Stine Marie Jonstad Huus i 16A
- Alexander Hope i 10A
- Ali Malick i 30B
- Marius Saltvedt i 14B

Borettslaget

Kråvasslia borettslag består av 32 boenheter som er fordelt på fire tun. Hver leilighet er markert med A eller B som forteller om leiligheten er ligger øverst (B) eller nederst (A). Nedenfor finner du et oversiktlig kart over borettslaget.



Foto hentet fra <https://kravasslia.no/om/kart-over-borettslaget/> og modifisert av Marius Saltvedt. *Plast tømmes kun hver 4. uke (se «Returpunkter»).

Parkeringsplass

Hver leilighet er i hovedsak tilknyttet én parkeringsplass. Kostnaden for å disponere en parkeringsplass betales gjennom den månedlige felleskostnaden. Hver parkeringsplass er også utstyrt med ladestolpe for elbillading. Her kan man få installert en ladeboks og opprette et ladeabonnement. Du finner mer informasjon om nåværende firma og hvordan man lager avtale på <https://kravasslia.no/informasjon/elbil-lading/>. Vi anbefaler å velge leie av ladeboks fremfor kjøp, ettersom det gir mer fleksibilitet med tanke på salg av leilighet, ny

ladeteknologi og kostnad. I borettslaget har vi også fire gjesteparkeringer som er oppmerket i midten av parkeringsplassen. Disse skal kun brukes av gjester som besøker beboere i korte perioder. Langtidsparkerte biler eller beboere som bruker disse vil risikere borttauing (se punkt 2.2 i Husordensregler). Parkering av bil inne på tunene skal bare gjøres i korte perioder, for eksempel ved av/på-lesing eller bilvask.

Vi ønsker også å minne på at man må vise hensyn og begrense farten når man kjører på borettslagets områder. Vi har dessverre opplevd påkjørsel på grunn av uaktsom kjøring og dette er noe vi absolutt ikke ønsker at skal skje igjen. Husk at det er ferdsel av både barn og voksne, og selv om det ikke er lov for barn å leke på parkeringsplassen, så er det fort gjort at et barn kommer løpende inn på parkeringsplassen.

Egen- og felles-bod

Hver leilighet er utstyrt med en separat utebod. Det er viktig å være oppmerksom på at bodene ikke er isolerte, noe som betyr at de kan bli både kalde og fuktige. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å være forsiktige med hva som lagres i boden. Klær, tekstiler, elektronikk og verdifulle gjenstander er for eksempel ikke egnet for oppbevaring i bodene. I tillegg er det viktig å påpeke at det ikke er tillatt å oppbevare store mengder brannfarlige væsker eller gasser i bodene eller boligen. Dette er avgjørende for å opprettholde sikkerheten for alle beboere.

Det er også verdt å merke seg at enkelte beboere har i senere tid selv installert stikkontakt i boden sin (gjørne uforskriftsmessig). Vi oppfordrer beboere til å unngå bruken av disse kontaktpunktene og aldri bruke dem uten tilsyn. Den elektriske kretsen som er tilknyttet bodene er ikke egnet for høy belastning, og en overspenning kan føre til strømbrydd for hele bodrekken. Derfor er det ikke tillatt å ha fryser, kjøleskap, varmeelementer eller lignende apparater tilkoblet i bodene, da dette også utgjør en brannrisiko. Styret har nøkkeltilgang til alle bodene og har mulighet for å kontrollere dette.

Borettslaget har en **felles utstyrs-bod** hvor det lagres verktøy av ulike slag, inkludert gressklipper, motorisert hekksaks, kantklipper, raker, spader, verneutstyr m.m. Dette tas

gjerni i bruk i forbindelse med dugnad, men det er også lov   låne utstyr utenom. Ta kontakt med styret hvis du ønsker   låne utstyr.

Returpunkter

Returpunkt for **restavfall** og **papp** er plassert ved innkjørsel til parkeringsplass i borettslaget (se kart, side 3). Begge containere eies og betales av borettslaget og det er derfor ikke tillatt at andre enn beboere av kråvasslia borettslag bruker disse. Borettslaget blir belastet for ekstra tømning av restavfallskontainer. **NB:** Alt søppel skal kastes inni containerne og unngå oppbevaring av søppel ved inngangsparti ettersom dette tiltrekker ulike skadedyr.

Plastavfall tømmes hver 4. uke og kan plasseres inntil gjerdet ved siden av restavfallskontainer (se kart, side 3). Man må bruke gjennomsiktede plastposer som er godkjent av BIR, knytte posen godt igjen og posen bør ikke plasseres ut tidligere enn kvelden f r tømning. Sistnevnte er for   unngå at poser blåser bort, eller at rotter/fugler skal lage hull i posen som kan forårsake forsv pling.

Glass og metall kan kastes i kontainer som er plassert på høyre hånd etter innkjørsel fra hovedvei (se kart, side 3).

Tekstil kan doneres bort til ulike veldedigheter og man kan finne de ulike valgmulighetene på samme sted som glass og metall containere (se kart, side 3).

Hageavfall fra beboere av borettslaget (gress, oppkappede greiner, planter, jord osv.) kan kastes i våre egne kompostbinger (se kart, side 3). Gi beskjed til styret dersom disse er fulle.

Matavfall per i dag har borettslaget ingen ordning for matavfall, men styret ønsker   se nærmere på muligheter knyttet til dette.

Du finner oversikt over **t mmekalender** på nettsiden til BIR eller i BIR appen (både Android og Apple). I appen kan man for eksempel velge   få varsl ng dagen før plastt mning. På nettsiden kan man få tilsendt en t mmekalender en gang i halvåret. I både appen og

nettsiden finner man borettslaget ved navnet «Kråvasslia Borettslag - Kråvasslia 2-32». Mer informasjon finner du på <https://kravasslia.no/informasjon/soppellevering/>.

Brannvern

Med nytt boligkjøp skal leiligheten være utstyrt med **brannslukningsapparat**, **brannteppe** på kjøkken og minst én aktiv **brannalarm**. Beboere er selv ansvarlig for å gjennomføre årlig sjekk av brannalarm og bytte batteri. Ved bruk av brannslukningsapparat eller brannteppe skal dette rapporteres inn til styret slik at apparatet kan bli erstattet. På høyre side er et eksempel på brannteppe som er hengt opp og lett tilgjengelig under kjøkkenvask.



Foto: Marius Saltvedt

Aquastop

I 2021 ble det gjennomført en oppgradering av vannrør i alle leiligheter for å redusere risikoen for lekkasjer. Som en del av denne oppgraderingen ble det installert en aquastop-



Foto: Marius Saltvedt

enhet på alle kjøkken. Aquastop-enheten er festet under kjøkkenvasken og har en kablet sensor som er plassert langs gulvet og/eller i bunnen av kjøkkenskapet. Når sensoren kommer i kontakt med vann, vil den aktivere en alarm som gir tre pip hvert femte sekund, samtidig vil den sende et signal til mottakeren som stenger hovedvannkranen i leiligheten. For å stoppe alarmen trykker man forsiktig på «OFF»-knappen på enheten under kjøkkenvasken, tørker opp vannet som ligger på sensoren og trykker deretter lett på «ON/RESET»-knappen for å tilbakestille systemet og åpne vannventilen igjen.

Mottakeren, som stenger vanntilførselen, er plassert i nærheten av varmtvannstanken.

Denne utfører også en daglig sjekk av stengeventilen, noe man kan høre som en svak summing i et par sekunder. Dette er helt normalt, og det kan hende at vannet blir midlertidig

stengt under bruk i denne korte perioden. På samme sted som mottakeren er plassert, vil det også være en mekanisk/manuell stoppekran.

Hvis sensor under kjøkkenvask begynner å bli **tom for batteri**, vil den gi et pip hvert femte sekund som en påminnelse. Hvis sensoren går helt tom for strøm, vil ventilen stenge hovedvannforsyningen. Man kan selv bytte batteri i sensoren ved å bruke et CR2450HR-batteri (det anbefales å ha et ekstra batteri tilgjengelig). For å åpne enheten trykker man lett på undersiden samtidig som man trekker dekselet forsiktig ut (se markering på bilde under, venstre). Deretter har man tilgang til å bytte ut batteriet som er plassert i midten av sensoren (se markering på bilde under, høyre).



Foto: Marius Saltvedt



Foto: Marius Saltvedt

Etter man har byttet batteri må man ta en **omstart av hovedenheten/mottakeren**, som er plassert ved siden av varmtvannsberederen. Omstart av hovedenhet/mottaker gjøres ved å dra ut stikkontakten før man, etter 10 sekunder, plugges den inn igjen. På <https://kravasslia.no/informasjon/diverse/> kan man laste ned en komplett brukermanual for Aqualarmsystemet.

TV og internett

Inkludert i felleskostnadene får man tilgang til en god TV- og internett-avtale. Utstyr som TV-modul, tilhørende fjernkontroll og internettruter skal følge leiligheten ved kjøp og salg. Etter kjøp av bolig er det viktig å ta kontakt med nettleverandør for å opprette bruker slik at man får oversikt over TV- og internett-avtalen på deres nettsider. På nettleverandørens nettsider kan man endre TV- og/eller internett-avtale hvis man ønsker flere/andre kanaler eller en raskere internetthastighet. Man betaler selv det månedlige mellomlegget for det som går utover avtalepakken gjennom borettslaget. Vår nåværende nettleverandør, Telia, har også en app som heter Telia Play. Med Telia Play kan man se/strømme TV-kanalene direkte fra telefon eller nettbrett. Hvis man har smart-tv kan man i tillegg «caste» programmene fra telefonen til TV uten å bruke Telia-boksen. Fra og med 01.03.2024 vil borettslaget gå over til Telenor som leverandør og det vil bli bygget inn fiber i forbindelse med denne overgangen. Oppdatert informasjon finner man på <https://kravasslia.no/informasjon/tv-og-internett/>

Eget vedlikehold

Hver beboer har ansvar for vedlikehold og orden rundt sitt eget inngangs- og terrasseområde. Dette inkluderer ulike oppgaver som å fjerne løv og/eller søppel, spyle og/eller olje terrasse, rense takrenner eller melde fra til styret dersom disse blir tette, smøre hengsler og låsemekanisme på dører, og lignende. For de som bor i A-leiligheter med plen, er det også deres ansvar å klippe plenen jevnlig. Det er også viktig for samtlige leiligheter å vedlikeholde vekst av planter/trær/busker som vokser nær husveggen ettersom dette kan gjøre skade på boligfasaden over tid. Vi gjør også oppmerksom på å ikke plante eller plassere konstruksjoner for nær boligens kledning da dette kan gi fuktskader i husveggen.

Det er viktig at alle beboere opprettholder god ventilering. Pass på at de innvendige luftingsventilene aldri blir helt stengt, og bruk viften på badet og kjøkkenet under dusjing og matlaging. Det er også viktig å lufte jevnlig gjennom vinduene. Noen vinduer kan danne kondens om vinteren, og over tid kan dette føre til muggdannelse. I slike tilfeller er det viktig å tørke bort fuktigheten, lufte godt og åpne eventuelle gardiner. Vær oppmerksom på at skader som oppstår som følge av muggdannelse på grunn av dårlig ventilasjon ikke dekkes av forsikring.

Styret har blitt gjort oppmerksom på at husdyrfôr har blitt plassert utenfor boligene. Vi ønsker derfor å understreke at det er viktig å unngå å legge ut mat til husdyr uten tilsyn. Det har dessverre blitt observert tilfeller der rotter og mus har blitt tiltrukket av fôret og benyttet anledningen til å spise det. For å minimere uønsket dyrebesøk og opprettholde et trivelig bomiljø oppfordrer vi alle beboere til å mate husdyrene innendørs eller under tilsyn.

Vi oppfordrer alle beboere til å være nøye med disse vedlikeholdsoppgavene og følge anbefalingene for ventilasjon for å sikre et godt og trivelig bomiljø for alle.

Dugnad

I borettslaget arrangerer vi en årlig dugnad der vi tar for oss vedlikeholdet av fellesområder, inkludert planting av blomster, luking av ugress, fjerning av søppel og lignende. Dugnaden skjer minst én gang per år (før 1. juni), og styret vil gi beskjed om datoen i god tid før dugnaden. Deltakelse på dugnaden er frivillig, men vi forsøker å gjøre det til en hyggelig sammenkomst med mat og trivelig samvær. Vi oppfordrer likevel alle beboere til å delta i dugnaden og bidra til å opprettholde trivselen i borettslaget. Det er en flott mulighet til å samarbeide og skape et felleskap, samtidig som vi tar vare på våre fellesområder

For å unngå å måtte leie inn firma for mindre oppgaver utover dugnad, som beskjæring av hekker, vedlikeholdsmaling og lignende, kan disse arbeidsoppgavene utføres som betalt arbeid av beboere. Det er viktig å ta kontakt og avtale med styret på forhånd dersom man ønsker å gjøre betalt arbeid.

Husordensregler

Her i borettslaget ønsker vi at alle viser hensyn og lever etter kardemommeloven: «Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og forøvrig kan man gjøre som man vil.». Vi har selvsagt også husordensregler som alle må forholde seg til og disse finner man på denne nettsiden: <https://kravasslia.no/informasjon/husordensregler/> eller som vedlegg bakerst i dette heftet.

Felleskostnader

Felleskostnader betales månedlig av alle boenheter. Disse midlene blir fordelt til ulike formål, som inkluderer fellesgjeld, kommunale avgifter/eiendomsskatt, forsikring, brøyting/salting, TV/internett, leie av parkeringsplass og oppgraderinger/vedlikehold i borettslaget. Fellesgjelden oppstod i forbindelse med en omfattende renovering av boligfasaden som ble ferdigstilt i 2017. I tillegg ble bodene renoveret i 2020, alle andeler fikk montert rør-i-rør i 2021, og parkeringsplassen ble oppgradert med ny asfalt og muligheter for elbillading i 2022.

Da byggene var nye ble hver bolig tildelt en verdi basert på faktorer som beliggenhet, orientering av terrasse og utsikt. Dette medførte at hver andel ble tildelt en brøk som ble knyttet opp mot hvor mye andelen skulle betale i felleskostnader. I praksis betyr dette at ikke alle andeler betaler samme beløp i de månedlige felleskostnadene og at de vil ha ulik fellesgjeld basert på sin brøk.

Generalforsamling

Hvert år arrangeres en generalforsamling der alle i borettslaget er hjertelig velkomne. På generalforsamling tar vi opp aktuelle saker, økonomi og planer for fremtiden. I **forkant** av generalforsamling har beboerne mulighet for å komme med innspill og ønsker om endringer og forbedringer i borettslaget. Under generalforsamling har vi gjerne avstemming og/eller beslutninger på større planlagte prosjekter, samt avstemming av nye styremedlemmer og styreleder når to-års perioden er utløpt. Hver andel har **kun** én stemme, men det er mulig å gi fullmakt til noen andre dersom man ikke har anledning til å delta på generalforsamlingen. En representant fra BOB, vår forretningsfører, vil være til stede og bistå gjennom hele møte.

BOB

Siden borettslaget eies av BOB, har vi tilgang til flere tjenester som beboere kan dra nytte av. En av fordelene er BOB-rabatter, som er tilgjengelig for alle beboere. Disse rabattene og medlemsfordelene finner man i BOB-appen eller på deres nettside: <https://bob.no/medlem-og-beboer/medlemsfordeler/>. Det er viktig å merke seg at BOB-medlemskontingenten blir automatisk belastet hver januar gjennom felleskostnadene, noe som fører til en høyere sum

denne måneden enn ellers. Styret har også fordeler via BOB ved å ha tilgang på ulike hjelpemidler slik som en oversiktlig styreportal og en BOB representant som vi kan kontakte om alt fra økonomi til håndtering av enkeltsaker.

Forsikring

Gjennom BOB har vi også en ferdigforhandlet avtale med forsikringsselskapet IF, som forsikrer boligmassen i borettslaget. Skulle det oppstå skade(r), lekkasje, skadedyr eller lignende, så rapporteres dette **direkte til styret** slik at det kan opprettes forsikringssak. Styret vil da kontakte firma som er forhåndsgodkjent av forsikringsselskapet for å utbedre eventuelle skader. Det er viktig å merke seg at borettslagets forsikring **ikke** dekker innbo, så vi anbefaler på det sterkeste at alle beboere tegner en separat avtale med sitt eget forsikringsselskap for å sikre innboet sitt.

Kontakt oss

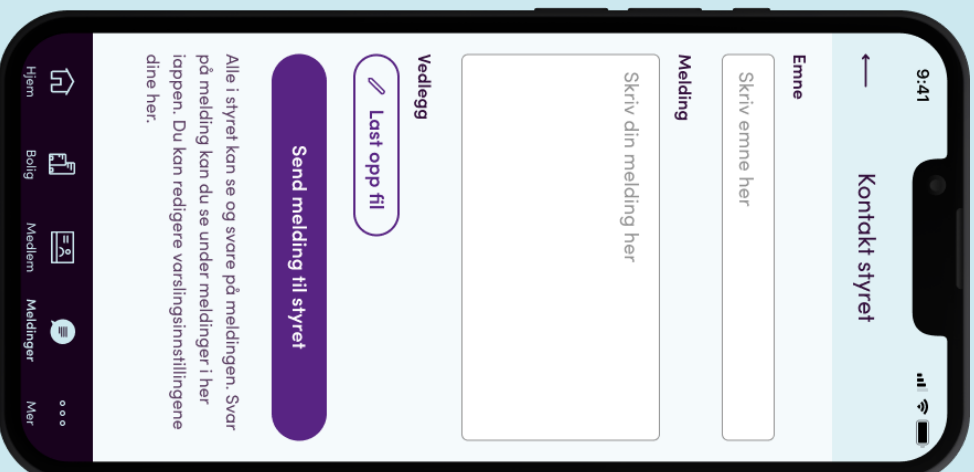
Du kan kontakte styret per e-post kravasslia.brl@gmail.com, bruke kontaktskjema på <https://kravasslia.no/kontakt-oss/> eller bruke BOB-appen (se neste side).



Enklere kommunikasjon med ditt styre

Styret i ditt boligselskap har tatt i bruk ny tjeneste i BOB-appen for å bedre kommunikasjonen mellom beboer og styret. Last ned BOB-appen for å kunne motta og sende meldinger til styret.

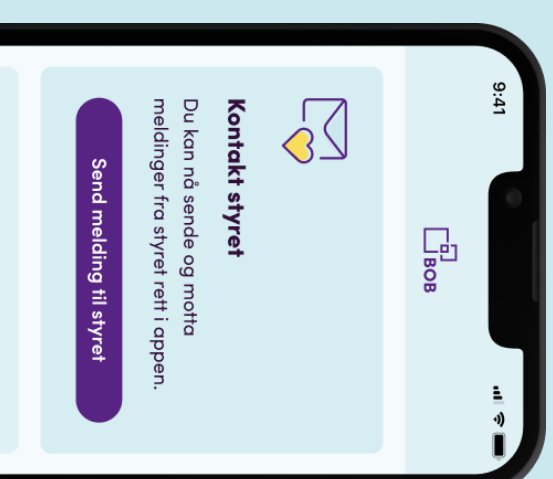
- Oversikt og arkiv med alle meldingene fra styret
- Skriv og motta meldinger
- Velg dine innstillinger i appen for hvordan du vil varsles
- Informasjon om ditt boligselskap som vedtekter, husordensregler, hvem som sitter i styret, mm.
- Medlemsfordeler og medlemsinformasjon for BOB-medlemmer.
- Faktura felleskostnader



Skann denne koden med kameraet på telefonen for å laste ned BOB-appen



Kan også lastes ned her:
bob.no/aktuelt/ny-bob-app/



HUSORDENSREGLER

1 – Ro og orden

Alle beboerne i Kråvasslia borettslag plikter seg til å følge de gitte ordensregler, bidra til alminnelig ro og orden innenfor borettslagets område.

1.1 Boring, banking og annet støy

Boring, banking og annet støyende arbeid skal kun forekomme i følgende tidsrom:

- Hverdager (man. – fre.) mellom klokken 0700 – 2000
- Helg (lørdag) mellom klokken 1000 – 1800
- Helg (søndag) Ingen banking og støy som sjenerer andre beboere
- Helligdager Ingen banking og støy som sjenerer andre beboere

Uro, bråk og støy i leiligheter eller innenfor borettslagets område for øvrig, betraktes som brudd på husordensreglene.

1.2 Øvrig støy

Beboerne skal bruke sunn fornuft med hensyn til høy musikk, TV o.l lyder som kan sjenerer naboene.

I tidsrommet fra klokken 2300 til 0700 skal det være ro.

Ved planlagte aktiviteter som vil kunne medføre støy ovenfor overnevnte tider bør varsles overfor naboer. Varsel kan enten være oppslag eller lapp i postkassen senest tre dager før til de som kan bli berørt.

1.3 Vis aktsomhet

Lek må ikke forekomme på parkeringsplassen eller i veien

1.3.1 Område for lek og aktiviteter

Flaktveit Idrettsklubb ligger i nærområde og har fasiliteter som er beregnet til lek og aktiviteter.

Turløype rundt Liavannet, Nyborg

Se kart i beboermappe!

2 – Parkering i Kråvasslia BRL

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, busser eller andre store kjøretøy på parkeringsplassen uten tillatelse fra styret. Henvendelser skal skje skriftlig enten via e-post eller via post til styrets postkasse i rimelig tid.

2.1 Parkering på oppmerkede felt

Parkering skal kun forekomme på oppmerkede felter, og parkeringen er angitt med andelsnummer.

Vær obs på at brannvesen, ambulanse og politi har passasje med kjøretøy til ALLE tun ved Kråvasslia BRL. Til opplysning trenger brannvesenet minimum 3 meter i bredden for å komme seg frem.

2.2 Gjesteparkering

Det er oppmerket fire gjesteparkeringer på p-plassen. Disse er forbeholdt gjester til borettslagets beboere. Uvedkommende vil bli tauet bort på eiers regning.

Skal KUN benyttes til gjesteparkering og ikke til bil nummer to.

Det er ikke tillatt å hensette bilvrak/ uregistrerte kjøretøy på parkeringsplassen.

Brudd på parkeringsreglene medfører borttauing på eiers regning.

3 – Fellesareal

3.1 Andelseierens bruk, vedlikehold

Lov om borettslag § 5-11. Bruken av bostedet og eiendommen;

«(1) Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.»

3.2 Dugnad

Dugnad blir holdt minimum en gang i året før 1.juni.

4 – Annet

4.1 Plikter

Enhver andelseier plikter å holde orden foran og bak husene, stelle egendisponert område og sørge for at området er forsvarlig sikret. Borettslaget plikter å strø/måke parkeringsplass og vei inn til alle tun, men enhver andelseier plikter å strø/måke eget inngangsparti ved behov.

4.2 Søppel og containere

Alt søppel skal kastes inn i containerne.

Dersom det ligger søppel utenfor containerne vil det bli fakturert hver enkelt andelseier for fjerning av dette.

Returpunkt finnes på følgende plasser:

Container for restavfall og papp er på parkeringsplassen ned mot veien.

Retur av glass og metall er plassert på høyre hånd i innkjørselen til Kråvasslia sett fra hovedveien.

Se kart!

4.2.1 Retur- og gjenvinningspunkt

Når det gjelder retur for større gjenstander som ikke skal kastes i vanlig søppel kan andelseier henvende seg til BIR gjenvinningsstasjon:

Bergen, Åsane, Salhusveien 49

Mandag – fredag 09.00 – 20.00

Lørdag 09.00 – 16.00

Tlf. 55 52 71 50

Se kart i beboermappe!

Klær og møbler m.m kan leveres til følgende mottak i regi av Fretex:

Flaktveitvegen

5134 Flaktveit

Se kart i beboermappe!

4.3 Røyk/snus

Unngå å røyke ved andre andelseieres vindu/avtrekk/ventil.

Kast sneiper og snus i egnet beholder.

4.4 Altan og gjerder

Det er ikke anledning til å henge blomster, gjenstander, altankasser o.l., tepper, dyner, klesvask o.l. på utsiden av altanen. Alt skal henge på innsiden av altanen.

Det er heller ikke anledning til å riste klær og eller banke tepper over altangjerdet.

4.5 Endring av fasade

All ønsket endring av fasade skal søkes om til styret.

Hva gjelder generelle og spesielle regler for høyde på hekk, gjerder o.l. er dette regulert i lov om borettslag.

4.6 Øvrig vedrørende fellesareal fellesområde

Generell informasjon, se beboermappe utlevert fra styret.

5 – Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget. Styret skal for øvrig ha informasjon om hvilke dyr og antall dyr i andelen

Henvendelser til styret skal skje skriftlig enten via epost eller per post.

Det skal til enhver tid være forsvarlig dyrehold som ikke er til sjenanse for beboere i borettslaget. Forsøpling eller støy av sjenanse skal ikke forekomme.

6 – Bruksoverlating

6.1 Styrets godkjenning er nødvendig

Andelseieren må alltid innhente godkjenning fra styret i forkant av at bruken overlates til andre. Dette gjelder selv for tilfeller der andelseieren har rett til utleie, som følge av lovens § 5-3.

Kriteriene for bruksoverlating må være oppfylt. Andelseier må flytte ut og styret må godkjenne personen bruken av leiligheten overlates til. I tillegg må andelseieren gi styret beskjed om hvor andelseieren kan treffes og oppgi ny adresse.

Styret har frist med å gi svar på søknaden om godkjenning innen en måned etter å ha mottatt søknaden.

6.2 Delvis bruksoverlating – hybel

Andelseieren har rett til å ta opp nye medlemmer i sin familie /husstand uten å søke styret om dette.

En andelseier som selv skal fortsette å bo i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning fra styret, jf. § 5-4.

6.3 Overlating av bruken i inntil 3 år

Det er gitt rett til overlating av bruken til andre opptil tre år, når andelseieren selv eller andelseierens nærmeste familie har bodd i boligen i ett av de to siste årene, jf. § 5-5. Kravet om egen botid er absolutt.

6.4 Overlating av bruken til nære familiemedlemmer

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andelseierens ektemake, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller til fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, jf. § 5-6 (1) nr. 3.

6.5 Overlating av bruk ved særskilt behov

Andelseiere som må være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Ved behov for bruksoverlating til andre enn nære familiemedlemmer uten selv å ha bodd i boligen det siste året kan det søkes om godkjenning til fremleie. Med midlertidig antas å være 1-2 år. Et eksempel kan nevnes utkalling til FN-tjeneste eller lignende.

6.6 Godkjenning av fremleieretten og av bruker

Borettslaget plikter å godkjenne at andelseieren gis rett til bruksoverlating når andelseier selv oppfyller de krav som stilles i loven. Men samtidig skal borettslagets styre også godkjenne de personer andelseier ønsker å leie ut til. Styret har rett til å nekte å godkjenne brukeren når denne ikke oppfyller vedtektene.

7 – Brannvern

BOB har avtale med forsikringsselskapet IF vedrørende skadeforsikring av boligselskapenes boligmasse. Forsikringen dekker ikke innbo.

Hver enkelt andel må selv sørge for å ha dekkende innboforsikring.

7.1 Brannslukningsapparat

Hver andel er utstyrt med brannslukningsapparat utlevert fra styret.

Brannslukningsapparatet skiftes ut hvert fjerde år av styret i borettslaget. Andelseier er selv ansvarlig i å montere utstyret på forsvarlig måte og sørge for at det står lett og forsvarlig tilgjengelig.

7.2 Røykvarslere

Hver andel er utstyrt med en røykvarsler utlevert fra styret.

Det er påbudt at alle andelene har minst en røykvarsler. For å være sikker på at røykvarsleren fungerer, pass på at den monteres riktig, og at den testes og vedlikeholdes jevnlig.

Batteriet bør vanligvis skiftes en gang pr år. Gjør det til en vane å bytte batteri 1. desember hvert år – 1. desember er nemlig røykvarslerens dag.

7.3 Rømningsveier / rømningsplan

Styret oppfordrer hver enkelt andel å ha en gjennomgang med beboerne og barn i husstanden om hva som er viktig dersom brann skulle oppstå. Se etter nærmeste rømningsvei i hvert enkelt rom og sørg for at det er passasje.

Ide til rømningsplan, se www.tryggogsikker.no.

8 – Mislighold

Dersom en andelseier på en vesentlig måte misligholder sine forpliktelser, kan sameiet den kreve at andelsleiligheten blir solgt.

Reglene om sameiets sanksjoner når en sameier misligholder sine forpliktelser finnes i § 26 om salgspålegg og § 27 om fravikelse.

Dersom en sameier på en vesentlig måte misligholder sine forpliktelser, har sameiet den mulighet å kreve seksjonen solgt.

Med mislighold menes eksempelvis husbråk, manglende betaling av felleskostnader, og/eller brudd på angitte husordensregler.

Dersom misligholdet ikke opphører etter at det er gitt advarsel, kan styret beslutte å gi et **salgspålegg**. Det er tilstrekkelig med ett advarsel.

9 – Fravikelse

Dersom sameiet av hensyn til bomiljøet har behov for å pålegge en andelseier eller bruker av en seksjon/leilighet kan styret i borettslaget benytte fravikelse.

Fravikelse kan benyttes dersom:

- En eier eller brukers opførsel medfører fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen.
- Eier eller brukers opførsel er alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

I disse tilfellene er det ikke et vilkår at det er sendt advarsel, og gjelder først og fremst husbråk.



KRAVASSLIA.NO | KRAVASSLIA.BRL@GMAIL.COM