

# HUSORDENSREGLER FOR OPPSAL BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 15.05.13  
Sist endret i generalforsamling 21.05.21

Hver enkelt andelseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir etterkommet. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt boområde. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Husordensreglene inngår som en del av andelseiers forpliktelser iht. borettslagsloven og er utarbeidet for å skape et godt bomiljø i borettslaget. **Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på andelseiers forpliktelser ovenfor borettslaget iht. Borettslagsloven.**

## RO

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl. 23.00 og 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner o.l. Dette innebærer bl.a. at balkongdører og vinduer skal være lukket ved høy lyd i boligen.
2. Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal bare skje mellom 07.00–21.00 mandag til fredag, og mellom 09.00 – 17.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Dersom slikt arbeid skal utføres, skal det informeres i god tid ved hjelp av oppslag i egen oppgang og nabooppgangene.
3. Selskap/ fest skal i utgangspunktet holdes innen de gjeldene ordensreglene. Dersom det er forventet at støy fra et selskap eller fest går utover grensen for akseptabel støy eller den vanlige stilletiden, skal naboer i oppgangen varsles og gjerne også nabooppgangene ved oppslag på oppslagstavlene. Dersom noen av beboerne ber om at festen begrenses i stilletiden, skal dette ønsket etterkommes.

## OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/ VASK AV TRAPPER

4. Det henstilles til den enkelte å påse at unødig opphold i gangene unngås. Ekkoeffekten i våre trappeoppganger er stor og ofte til sjenanse for beboerne.
5. Vask og renhold av trapper utføres av firma en gang i uken.
6. Beboerne henstilles om å ta inn dørmatten den dagen i uken når trappeoppgangene vaskes, slik at renholdsfirmaet lettere kan utføre arbeidet sitt.
7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen. Dette gjelder for eksempel også sykler og barnevogner. Sykler og barnevogner kan settes i bomberom eller annet egnet kjellerrom. Oppgangene skal ha fri ferdsel ved behov for evakuering eller transport av syke. Dette er regulert av brannforskriften.

## AVFALL OG SØPPEL

8. Sjøppel skal sorteres og pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallshusene. Papir og papp kastes i egne innkast i avfallshusene. Alle søppelposer skal knyttes godt igjen. Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor avfallshusene. Dersom et avfallshus er fullt, vennligst kast i nærmeste avfallshus der det ikke er fullt.
9. Større pappesker og gjenstander bringes av beboerne til egen kontainer ved borettslagets driftsbygning. Glass/ metall og spesialavfall har også egne containere på samme sted. Nøkkel til spesialavfallskontainer lånes hos Oppsal vaktmestersentral.

10. Oppussingsavfall/ bygningsavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.
11. Den enkelte beboer oppfordres til å sortere avfallet sitt i henhold til renovasjonsetatens anbefalinger i de dertil egnede containere.
12. Sjøppel skal ikke settes eller oppbevares i oppganger eller kjeller.

### **LUFTING – VENTILASJON**

13. I den verste kuldeperioden bør en unngå å lufte over lengre tid. Vegger, gulv og tak blir fort sterkt nedkjølt, og det trengs uforholdsmessig mye varme for å varme opp leiligheten slik at en får det lunt og behagelig igjen. Effektiv lufting får en ved å åpne vinduer helt, gjerne med gjennomtrekk i en kort periode. **Lufting må ikke skje gjennom entredør til oppgang.** Temperaturen i leilighetene kan reguleres ved hjelp av termostatkraner på radiatorene. På maks (3 pluss to streker) skal de gi ca 22 grader celsius midt i leiligheten. Innetemperatur blir påvirket av hindringer foran radiator, tørking av tøy, støv i radiator og tilsvarende, og beboer kan således oppleve å ikke oppnå maksimaltemperatur ved slike tilfeller."

14. Våre leiligheter har naturlig ventilasjon. Dette er et vanlig ventilasjonssystem i eldre boliger som våre. Dette systemet fungerer ved at det fra våtrom og kjøkken føres kanal opp over yttertak. På grunn av temperatur- og høydeforskjell skapes et undertrykk i leiligheten. Undertrykket trekker frisk luft inn i leiligheten gjennom ytterveggventiler i oppholdsrom. Derfra vandrer luft til våtrom gjennom luftspalte under dør eller trekkes ut gjennom lufteluke på kjøkken.

15. Ved denne formen for ventilasjon må det luftes bevisst for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og et lavt energiforbruk. Boliger som er for tette slik at det er dårlig luftutsiftning, kan få sopp-, mugg- eller råteskader, da fuktigheten lagres i ytterveggene.

16. I våre leiligheter er det kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter og resirkulasjon. Det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe.

17. Beboer/ eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

### **VASKERIET**

18. Vaskeriet er åpent hele døgnet alle dager.

19. Retningslinjer for bruk av vaskeriet er oppslått i vaskeriet og skal følges.

### **PARKERING**

20. Vi henstiller til beboerne med parkeringsplasser og garasjer om å benytte disse.

21. Borettslagets parkeringsplasser er forbeholdt de som leier disse. Parkering av biler er forbudt på borettslaget område utenom de oppmerkede parkeringsplassene. Overtredelse kan føre til borttauing uten varsel. Kortere opphold for av- og pålesing tillates, dog slik at det er synlig aktivitet ved kjøretøyet.

22. Beboere plikter å underrette sine besøkende om borettslagets parkeringsbestemmelser.

23. Det er utarbeidet retningslinjer for leie av parkeringsplass og garasje i borettslaget. Disse anses som en del av husordensreglene.

## **LÅSING**

24. Utgangsdørene skal holdes lukket og låst. Dersom noen beboere må holde utgangsdørene oppe f.eks. ved av-/pålesing fra bil o.a., må vedkommende sørge for at døren etter endt ærend blir forsvarlig lukket og låst.

25. Selgere og andre uvedkommende skal ikke slippes inn. Borettslaget har reklamekasser ute der leverandører og andre kan legge reklame.

26. Dører til kjeller, loft og vaskeri skal være låst. Fellesareal-, oppgangs- og utebelysning tennes og slukkes automatisk

## **LOFT OG KJELLER**

27. Beboerne skal holde lofts- og kjellerboder ryddige. Taklukene må være lukket når været tilsier det. Tøy som tørkes på loftet må være så godt vridd/ sentrifugert at det ikke drypper på tregulvene. Loft og kjellervinduene skal alltid holdes lukket.

28. Andelseier kan installere strøm i sin bod for egen regning etter forhåndssamtykke fra styret. Det må utføres av autorisert installatør der attest blir framlagt styret etter at elektroarbeider er utført. Tiltaket medfører en månedlig kostnad til andelseier som fastsettes av styret.

29. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander på fellesarealene i kjeller og på loft. Lagring av kortere varighet kan tillates (inntil 4 måneder). Gjenstandene må være merket med navn og dato for når de ble plassert der. Gjenstander som ikke er merket, vil bli fjernet uten forutgående varsel.

## **OVERLATING AV BRUK**

30. Overlating av bruk av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om overlating av bruk. Søknad om bruksoverlating fremsendes gjennom forretningsfører.

## **DYREHOLD**

31. Dyrehold er tillatt og forutsetter registrering. Skjema for registrering av dyrehold fås ved å henvende seg til styret.

32. Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

b. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.

c. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

d. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, reaksjoner, skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

e. Alle katter og hunder i borettslaget skal merkes med navn og telefonnummer til eier eller godkjent chip.

33. Nye andelseiere eller leietagere som flytter inn i borettslaget plikter før innflytning finner sted å registrere eventuelle dyr husholdningen har.

34. Det er ikke tillatt å lage innretninger slik at dyr fritt kan gå inn og ut av leilighet eller opp og ned av balkonger.

35. Dersom reglene for dyrehold i borettslaget ikke etterkommes av beboer, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget, eller at beboer flytter fra borettslaget.

### **BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER**

36. Leilighet med nummer 3106,3107,3108,3109,3110,3111,3112,3113,4088,4090,4091,4093, 4094,4096,4097,4099,4100,4102,4103,4105, 5010,5011,5012,5013,5061,5062 må beholde sine balkonggulv slik de opprinnelig er. Det innebærer at for disse leilighetene er det ikke tillatt å dekke til brannlukene eller foreta bygningsmessige endringer uten styrets samtykke.

37. Bygningsmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret. Dette gjelder for eksempel:

- Oppsetting av markiser/ utvendig solavskjerming, parabolantenner.
- Skifte av utgangsdører og vinduer
- Rivning/ flytting av innvendige vegger m. m.
- Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad.

38. Overflatebehandling av balkongdekke og vegger skal kun skje med produkter godkjent/ anvist av styret.

39. Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

40. Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret.

### **ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

41. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å riste tepper, lufter dyner o.l. fra balkongene eller gjennom vinduer.

42. Alle innendørs fellesarealer i borettslaget er røykfrie, inklusive trappoppganger, felleskjellere, alle korridorer, loft og vaskeriet. Ikke kast sneipen ute, men ta den med deg til nærmeste søppelkasse og kast den når gloen er slukket.

43. Alle beboere må verne om plener, beplantning og leke-/parkområde og benytte disse med omtanke. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene og andre dyr grunnet vern mot skadedyr.

44. Det er generelt ikke tillatt med utvendig vask av bil eller andre større kjøretøy på borettslagets område.

45. Unødig bil- og motorsykkelkjøring på anleggets veier er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes kjøretøyer, tilhengere o.l. utenfor oppmerkede felter på anlegget. Alle beboere har et felles ansvar for at anleggets eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg holdes i forsvarlig stand.

46. Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige og helseskadelige væsker i kjeller eller på loft. Gass må ikke under noen omstendighet oppbevares i kjeller på grunn av eksplosjonsfare.

47. Det er ikke tillatt med trekullgrill/ engangsgrill på balkongene. Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt.

**Oppsal borettslag er andelshavernes eiendom. Det er andelshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen blir holdt i god stand.**