

HUSORDENSREGLER FOR RAVNKOLLEN BORETTSLAG.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23.05.2019.

INNLEDNING.

Ravnkollen borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene og borettslagets øvrige eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS. Ravnkollen borettslags vedtekter gir etter pkt. 4-1(4) generalforsamlingen rett til å utforme husordensreglene.

§ 1 GENERELT.

Andelseierne plikter å følge husordensreglene, utvise god folkeskikk og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

- 1) Fotballsparking er kun tillatt på borettslagets ballplasser i tiden 09.00 til 21.00.
- 2) Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.
- 3) Utsiden av balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær.
- 4) Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantennener, skilt eller lignende skal ikke settes opp på fellesområder og kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
- 5) Det må ikke hensettes ski, kjelker, sykler, leketøy, barnevogner, søppel, m.v. i fellesområder ute og inne. Vaktmester har styrets fullmakt til å kunne fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.
- 6) Oppgangsdør, kjellerdør og dør til utebod skal alltid være låst.
- 7) Blomsterkasser må ikke monteres på utsiden av balkonger.
- 8) Maling og beising av veranda er en del av andelseiers vedlikeholdsansvar og skal bekostes av andelseier. Det samme gjelder for innsiden av gjerder rundt forhager. Følgende fargekoder skal benyttes ved maling/beising:
 - Vindusvegg veranda: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkkbeis.
 - Panel sidevegg veranda: NCS Hvit. Oljedekkkbeis.
 - Panel luftebalkong: NCS 810 Heigul.
 - Sidevegg, mur veranda: NCS 0510-Y20R. Murmaling silikonemuløsjon.
 - Tak veranda, luftebalkong, front luftebalkong: NCS Hvit. Murmaling silikonemuløsjon.
 - Gjerde: Granitgrau 7026, RAL 840HR. Oljedekkkbeis.

- 9) Innglassing skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen. Silikonspray påføres spor til glass minimum 1 x pr år. Ødelagte fester og håndtak meldes til styret.
- 10) Det er ikke tillatt med gardiner eller annen indre tildekking av innglassing.
- 11) Andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold av glassbyggerstein i verandabrystning.
- 12) Markiser skal ikke skiftes ut eller demonteres. Markiseduk skal ikke skiftes uten godkjenning av styret. Fjernkontroll til markise følger leiligheten.
- 13) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av duegardin på luftebalkong. Duegardin skal ikke skiftes ut eller demonteres uten godkjenning av styret. Ødelagte duegardiner meldes styret.
- 14) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av vinduer i boligen. Omkostninger for reparasjon av vinduer grunnet dårlig vedlikehold skal bæres av andelseier.
- 15) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av hellerad utenfor innglassing og skal påse at det ikke bygger seg opp store mengder av snø som hviler mot innglassingen.
- 16) Det er ikke tillatt å montere elektriske varmeovner på verandaer.
- 17) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av inngjerdet grøntområde utenfor leiligheten. Høyde på beplantning i hager mot tun skal ikke være over takhøyden på baldakinen. Høyden på beplantning i hager mot terreng skal ikke være over 1,70 meter.
- 18) Det skal ikke plantes veggklatrende planter i forhager og langs fasade på blokkene.
- 19) Å legge ut mat til foring av dyr må ikke finne sted.
- 20) Andelseier plikter å påse at røykvarslere og brannslanger til enhver tid er i orden.
- 21) Flagging i borettslaget og fra verandaer skal skje etter forskrift for bruk av statsflagget og handelsflagget. Reglene gjelder for alle nasjonsflagg og andre flagg, herunder flagg for fotballag m.v.
- 22) Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres inne på borettslagets område. Det vises til oppstillingsplassene i parkeringshusene og gjesteplassene.
- 23) Bilkjøring innenfor bommene skal begrenses. For transport av store/tunge kolli finnes det varetraller i hver etasje i alle parkeringshus. Trallene skal settes på plass etter bruk.
- 24) Andelseiere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved hensetting av avfall, manglende rydding av forhager, rensing av markiseduk og fasader skal pålegges gebyr.
- 25) Andelseierne skal følge offentlige regelverk om oppbevaring av kjemikalier og gass.
- 26) Grilling på balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill. Kull/brikettgrill skal ikke benyttes.
- 27) Det er ikke tillatt å benytte frityrkoker på balkonger.

§ 3 REGLER OM RO I LEILIGHETEN

- 1) Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00.
- 2) Musikkøvelser er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 09.00, og på hellig- og høytidsdager.

- 3) Det er ikke tillatt å banke, bore eller utføre annet støyende arbeid i leiligheten etter kl. 20.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager og hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt med slikt arbeid i leilighetene.

§ 4 DYREHOLD

Det vises til vedlegg 1 til Husordensreglene.

§ 5 HUSHOLDNINGSAVFALL

Avfall skal pakkes inn og kastes inn i søppelbod. Det er strengt forbudt å kaste brennbart materiale, maling og olje. Papir skal kastes i dertil merkede innkast i bodene.

§ 6 RENHOLD

Renhold av trapper, og heis en gang pr. uke er satt bort. Andelseierne har ansvar for å vaske i tillegg ved behov. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger

§ 7 BAD, WC, VANNRØR OG LUFTING.

Andelseier må påse at vannet i rørene ikke fryser. Alle lufteluker skal holdes åpne og rene for å unngå kondens og råte i leiligheten. Omkostninger for reparasjon av leilighet grunnet dårlig vedlikehold og/eller manglende lufting av leiligheten skal bæres av andelseier.

Det skal ikke kastes uvedkommende ting i WC.

Det skal ikke dusjes rett på gulvet. Ved dusjing i badekar skal det påses at vannet renner ned i badekaret.

§ 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.

- 1) Kjøring og parkering med motorkjøretøy på borettslagets område innenfor bommene er ikke tillatt. Følgende unntak gjelder:
 - Søppelbiler
 - Uniformerte utrykningskjøretøy.
 - Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.
 - Kjøring av bevegelseshemmede.
- 2) All kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart.
- 3) All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets område.
- 4) Det skal påses at porter til parkeringshus lukkes etter inn/utkjøring.
- 5) Borettslaget har en reparasjonsgarasje til utleie. Beboere henstilles om å bruke denne ved større reparasjoner av kjøretøy.

Det vises for øvrig til husordensreglenes vedlegg 2; Ordensregler for parkeringshus, og vedlegg 3; Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

§ 9 MELDINGER – HENVENDELSER - ADMINISTRASJON

- 1) Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, SMS eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.
- 2) Vaktmesterne har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.
- 3) Henvendelser til styret bør skje skriftlig. Klager skal alltid leveres skriftlig.
- 4) Styret har treffetid i Ravnkollbakken 60 i samsvar med kunngjøring.
- 5) Styret fastsetter størrelsen på gebyr ved brudd på § 2,24.
- 6) Nøkler og tags selges kun til andelseiere eller de som er utstedt med fullmakt fra andelseiere til kjøp av nøkler og tags. Andelseiere kan bli bedt om å framlegge legitimasjon.

Husordensreglenes vedlegg 1:

Til § 4 DYREHOLD

Dyrehold som gjelder dyr i eierforhold og pensjon er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

- 1) Hunder/katter skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund/katt forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer. Det forutsettes at fører av hund må ha full kontroll over dyret.
- 2) Det forutsettes at hundeeier er kjent med de til enhver tid gjeldende politivedtekter om båndtvang.
- 3) Dersom det kommer klage over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- 4) Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre eiendom i borettslaget.
- 5) Dyreeier må erklære seg villig til å godta endringer i bestemmelser om dyrehold som generalforsamlingen vedtar.
- 7) Alle hundeeiere skal møte opp på hundedugnader som borettslaget finner det nødvendig å holde.
- 8) Alle katter skal ID-merkes enten ved tatovering i øret eller med elektronisk brikke. Katter uten slik merking vil innfanges etter vedtak i styret og bli levert til omplassering eller avlives av veterinær.

Husordensreglenes vedlegg 2:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

- 1) Garasjehusene skal kun brukes til parkering av kjøretøy og tilhengere.
- 2) Det skal ikke plasseres dekk og annet løsøre på biloppstillingsplassene. Dette vil bli fjernet av vaktmesterne uten varsel til eier.
- 3) Det skal ikke forekomme unødig opphold i parkeringshusene.
- 4) Parkeringshusene skal ikke brukes til større reparasjoner av kjøretøy. Andelseierne oppfordres til å benytte seg av borettslagets reparasjonsgarasje.
- 5) Det skal påses at portene lukkes etter utkjøring og når man forlater parkeringshuset.
- 6) Andelseier er ansvarlig for portåpner til parkeringshuset og skal overdra denne til ny andelseier ved salg av leiligheten.
- 7) Parkeringshusene har rømningsveier i de øverste etasjene til bruk ved brann/ulykker. Brukere av parkeringshusene plikter å sette seg inn i bruken av disse.
- 8) Det skal ikke parkeres MC og bil på samme p-plass dersom dette medfører at bilen eller MC står utenfor oppmerket felt.
- 9) Andelseier som vil lade elbil på p-plass skal søke om tillatelse om dette til styret, som må undersøke om p-huset har strømkapasitet til lading. Andelseier tegner kontrakt med styret om lading av elbil dersom p-huset har strømkapasitet. Lading av elbil ordnes med at det trekkes ledning med 16 ampere fra sikringssskap til p-plass. Beboer betaler per måned beløp fastsatt av generalforsamlingen for strøm og montering av ledning.

Husordensreglenes vedlegg 3:

Til § 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Ordensregler for reparasjonsgarasjen.

- 1) Reparasjonsgarasjen kan leies av alle beboere i Ravnkollen borettslag. Leie avtales ved henvendelse til styret.
- 2) Leiepris fastsettes av borettslagets styre.
- 3) Spillolje helles på oljefatet i reparasjonsgarasjen. Kasserte bildeler og annet avfall fra reparasjonen skal fjernes av leietaker. Annet søppel skal kastes i søppel-tønne i reparasjonsgarasjen.
- 4) Det skal ikke forekomme unødig bråk og støy fra reparasjonsgarasjen og i umiddelbar nærhet. Reparasjoner skal foretas inne i garasjen.
- 5) Reparasjonsgarasjen leies ikke ut på hellig- og høytidsdager.