



HUSORDENSREGLER FOR ORREMYR BORETTSLAG

Fastsatt av ordinær generalforsamling den 21.05.2015 i medhold av vedtektene for Orremyr Borettslag. Sist endret av ordinær generalforsamling 24.05.2018.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at beboerne føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Generelt

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Rundskriv og andre oppslag fra styret er utfyllende tolkning av en eller flere bestemmelser i husordensreglene. Slike skriv ligger sammen med annen nyttig informasjon på borettslagets hjemmesider www.orremyr.no

Styret skal alltid ha informasjon om feil eller skader på boligblokkene og fellesanleggene. Se informasjon på www.orremyr.no om varsling av skader til borettslagets forsikringsselskap.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrosetet tale på balkonger lett blir til sjenanse for andre, og ro innebærer at man på det gitte tidspunkt bør trekke innendørs.

Det er viktig at dører til entreen, balkong og trapperom lukkes uten unødig støy.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Slike aktiviteter kan skje i tidsrommet kl. 08.00 - 19.30 på hverdager og kl. 09.00 - 16.00 på lørdager. På søndager tillates ikke slike støyende aktiviteter.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 alle dager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og forutsetter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

§ 3 Bruk av fellesarealer

§ 3.1 Uteområdene

Uteområdene med grøntanlegg, lekeplasser, veier, med mer er alle beboeres felles sted for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener, men beboerne må likevel verne trærne og buskene, og bruke plenene slik at de ikke slites unødige hardt. Dette er spesielt viktig om våren.

Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område på grunn av fare for at dette kan tiltrekke skadedyr som mus eller rotter.

Leking eller annet opphold på takene til boder, søppelhus og inngangspartiene ikke er tillatt.

Fotballsparking og hockeyspill på tunene mot inngangspartier og blokkenes fasader og mot bodvegger er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke små barns lek med ball (barn under skolepliktig alder).

Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

- A. Transport av syke/bevegelseshemmede. Utgifter til passering av bommene ved slik transport dekkes av borettslaget mot innlevering av kvitteringene fra billettautomaten.
- B. Renovasjonsbiler, brøyte- og vedlikeholdskjøretøy.
- C. Uniformerte utrykningskjøretøy.
- D. Varetransport, herunder kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallerne. Ved plassering av kvittering i bilens frontvindu, kan bilen parkeres i ca. 30 minutter ved av-/pålessing.

Varetraller er utplassert i parkeringshuset, og de skal settes på plass etter bruk.

Ved eventuell innkjøring skal kjøring skje i gangfart, og en person bør gå foran kjøretøyet, slik at det ikke oppstår fare for lekende barn. Sykling skal bare skje på gangveiene, og på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjanse for andre.

§ 3.2 Parkering

All parkering av kjøretøy som eies eller disponeres av beboerne skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets områder. Uteparkeringsplassene på borettslagets område er forbeholdt gjester.

§ 3.3 Trapper og fellesrom

Inngangsdør til leilighetene kan ikke males i forskjellige farger. Alle nye dører skal være av samme type som borettslaget har bestemt.

Trapper og fellesrom skal holdes helt fri for private eiendeler (barnevogner, sykler, sko, med mer). Lek og unødige opphold i trapper og fellesrom er ikke tillatt.

Oppgangens utgangsdør skal alltid holdes låst, og etter besøk i kjeller og utebod skal lyset slukkes.

Uønsket reklame kan ikke etterlates på gulvet i fellesarealene, men skal kastes i søppelhuset.

§ 3.4 Heis

Lek eller opphold i heisen er ikke tillatt. Skader på heisanlegget gjennom uvetting bruk kan bli belastet andelseier.

§ 3.5 Utebod

Andelseierens utebod er en del av leiligheten og skal holdes låst. Hvis man ikke har bruk for uteboden selv, kan andelseieren leie den bort til en nabo som har bruk for den.

§3.6 Skilt til postkasse

Navneskilter på postkasse skal være av standard type. Skiltene bestilles kostnadsfritt via styret@orremyr.no eller ved personlig fremmøte på styrerommet i kontortiden. Ringetablået omprogrammeres av vaktmester eller styret.

§ 4 Avfallshåndtering og renhold av fellesarealer

Søppelhuset skal bare brukes til forsvarlig innpakket husholdningsavfall. Se egen instruks på innkastluken. Annet avfall kan bringes til søppelbil som kommer en gang i måneden, som regel første onsdag (se egne oppslag.).

Fellesarealene har ukentlig renhold via innleid renholdsfirma. Fjerning av hensatt søppel og annet rot inngår ikke i renholdstjenesten.

§ 5 Balkong, tørkebalkong og forhager

Tøy som henges på tørkebalkongen skal være dryppfritt. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tepper og tekstiler. Banking av tepper skal skje på spesielle stativer som er satt opp utendørs.

Vegger på balkonger og forhager skal ikke males i annen farge enn den opprinnelige. Hvis det trengs å males, skal andelseieren ha tillatelse fra styret. Styret skaffer også andelseieren maling i riktig farge og kvalitet.

Det er ikke tillatt å legge varmekabler på balkongene. Styret skal kontaktes hvis det er ønskelig å legge fliser eller fast gulvbelegg.

Eiere av leiligheter med forhager plikter å holde hagen ryddig og holde beplantning lavere enn 1,8 m.

Nødutgangene på luftebalkongene må ikke blokkeres. Disse befinner seg i leiligheter med like nummer (de som ligger til høyre i oppgangen).

§ 5.1 Parabolantenner

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner i borettslaget. Dette forbudet gjelder montering utenpå bygningskroppen. Inne på balkongen kan styret gi tillatelse til antenne under forutsetning av at ingen del av antennen stikker utenfor bygningen.

§ 5.2 Grilling på balkong

Det er ikke tillatt å bruke kull- eller vedfyrte grill på balkongen.

§ 6 Markiser

Markisen er for solskjerming og skal ikke stå ute i all slags vær, især ikke om vinteren når store klumper snø kan falle ned fra taket og forårsake stor skade. Dette er uaktsom bruk.

Skader på en leilighets utvendige markiser som skyldes uaktsom bruk er andelseiers ansvar, og kostnaden ved reparasjoner grunnet dette skal dekkes av andelseieren.

§ 7 Ventilasjon, vanntilførsel og avløp

§ 7.1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i leilighetene med en felles uttrekksvifte på taket for hver oppgang, og som går 24 timer i døgnet. Det er avtrekksventiler i kjøkken og bad i alle leiligheter. For at ventilasjonen i leiligheten skal fungere, skal spalteventilen i alle vinduer være åpne, inkludert avtrekksventilen på badet og spalteventilen over vinduet på vaskerommet.

Luftfuktigheten i leiligheten stiger raskt hvis avtrekket ikke fungerer, med fukt-og soppskader som følge. Skader på leiligheten som følge av feil bruk av ventilasjonsanlegget i leiligheten er andelseiers ansvar.

Andelseier plikter også å kontrollere at avtrekket fungerer tilfredsstillende. En enkel måte å kontrollere avtrekket på er å holde et papirark foran ventilen. Hvis arket suges fast er det sannsynligvis ikke noe feil på viften.

2-romsleilighetene har vindu bare på en side og har derfor ikke naturlig gjennomtrekk, og eierne av disse leilighetene må være spesielt oppmerksom på ventilasjon og fuktighet.

Andelseier har også ansvar for å melde fra til styret hvis det er mistanke om at takviften har stoppet.

Det er ikke tillatt å koble elektriske vifter til ventilene på kjøkken og bad. Slike elektriske vifter forstyrrer ventilasjonen til andre leiligheter i oppgangen.

§ 7.2 Vanntilførsel

Vannkraner skal stenges etter bruk. Det er ikke tillatt å la vannet renne kontinuerlig fra en kran, blant annet for å unngå sjenerende sus i vannrørene.

Hvis et vannrør får plutselig lekkasje og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, kan beboeren surre et håndkle eller lignende rundt skadestedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller til sluk vask slik at vannet ikke renner fritt.

Informasjon om plassering av stoppekraner/avstengingsventiler

- 5-roms leiligheter i vaskerommet i 1. etg. for kaldtvann og varmtvannet på bereder i u-etg.
- 4- og 3-roms leiligheter i vaskerommet for kaldtvann og i kjøkkenbenken for varmtvann.
- 2-roms leiligheter i badet for kaldtvann og i kjøkkenbenken for varmtvann.

Stoppekraner/avstengingsventiler kan være både av type med ratt, eller av type

"Ballofix" som betjenes ved hjelp av en skrutrekker eller umbrakonøkkel. Ventilen stenges ved å dreie ¼ omdreining. Ny type (hendel) stenges også ved å dreie ¼ omdreining.

§ 7.3 Avløp

Skyll en gang i blant med et mildt oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør.

Hvis det bygges hel vegg mellom vaskerom og bad, skal det monteres hjelpesluk på vaskerom-siden eller en åpning nederst på veggen slik at eventuelt vann på vaskeromsgulvet når sluket på badet. I tillegg skal det være en lufteåpning i veggens øvre del for å sikre nødvendig mekanisk ventilasjon.

Andelseier må sørge for at brukere av boligen behandler utstyret for vann og avløp med tilstrekkelig varsomhet. Feil eller mangler som andelseieren ikke kan utbedre på egen hånd, skal meldes til styret eller vaktmester. Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vask eller sluk.

§ 8 TV, bredbånd, radio

Ved feil på kabelanlegget, ring tlf. 02123 (Get).

§ 9 Brannvern

Andelseier skal regelmessig kontrollere at brannslukningsapparat og røykvarslere virker. Ved mistanke om feil skal dette varsles til styret.

§ 10 Dyrehold

Disse bestemmelsene gjelder både for dyr i eierforhold og i pensjon.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Det kan ikke gis tillatelse for å holde hunder av raser som er forbudt i henhold til norsk lov, nemlig pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier (såkalt amstaff), fila brasilerø, todo inu, dogo argentino og tsjekkisk ulvehund.

§ 10.1 Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Alle hunder som krever disiplin og eller kan utøve alvorlig skader på mennesker og andre dyr, skal hunder og eiere gjennomgå dressurkurs så snart som mulig og senest innen 1 år etter anskaffelsen.
3. Dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene. Dyr skal ikke oppholde seg alene på balkongene.
4. Dyreeiere skal påse at deres dyr ikke skitner til trappeoppganger m.m. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område skal fjernes umiddelbart.
5. Alle hunder og katter skal være merket.
6. Dyr bør ikke luftes på borettslagets område. Det vil i praksis si at dyret bør luftes

i ytterkant av borettslaget. Etter endt lufting, kan eiere og dyr ha samvær i borettslaget, men eiere skal til enhver tid sørge for at dyret ikke er til sjenanse, hinder eller skremmer andre beboere. Det understrekes at føreren skal ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eiers ansvar. Det er en selvfølge at man ikke lufter dyrene på de andre borettslagenes områder, og at man skal holde dem borte fra lekeplasser og sandkasser.

7. Alle dyr (hund og katt) skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Hundeeiere skal fylle ut elektronisk registreringsskjema.
8. Styret påser at alle dyreeiere følger dyreholdsreglene.
9. Ved besøk/pass av hund (maksimalt 2 hunder) utover en varighet på 14 dager skal andelseieren søke om tillatelse fra styret, og beboer skal da fylle ut elektronisk skjema for hundehold og hvor beboer forsikrer å ha satt seg inn i bestemmelsene for dyrehold. Dette gjelder også hvis man regelmessig har besøk av eller passer en hund, selv om hunden ikke er der så lenge som 14 dager om gangen. Det vil ikke bli gitt tillatelse til dyrehold ved en senere anledning hvis bruddet på bestemmelsene ansees som alvorlig. Andelseiere som har hunder på besøk og pass, kan bli innkalt til dugnader.
10. Maksimalt antall hunder begrenses til 2 hunder per leilighet.
11. Det er ikke tillatt med hensikt å drive form for kennel eller oppdrett av dyr i borettslaget.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller 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.

Styret kan trekke tilbake tillatelsen til dyrehold dersom en eller flere av disse bestemmelsene ikke etterleves.

§ 11 Overlating av leiligheten til ny eier

Følgende skal leveres videre til den nye eier av leiligheten:

- TV-kabel, radiokabel.
- Nøkler til sikringskap, garasje, boder, inngangsdør, postkasse og entrédør.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere.
- Ett blomsterbrett på balkongen.

§ 12 Klager

Klager om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Klagen kan sendes med e-post til styret@orremyr.no. Muntlige klager kan ikke behandles av styret.

Brudd på husordensreglene kan i siste instans føre til at eier pålegges å selge leiligheten.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.