

# HUSORDENSREGLER FOR SKANSEN BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamling 11. mai 1998 med endringer i generalforsamling 08. mai 2001, 05.05.2010  
og 12.05.2020

1. HVORFOR HUSORDENSREGLER .....	2
2. ALMINNELIG BRUK AV LEILIGHETEN .....	2
3. VENTILASJON.....	2
4. ORDEN OG RENHOLD AV FELLESAREALER.....	3
5. TØRKING/BANKING/LUFTING AV TØY/VASKERIET .....	3
6. BRUK AV TERRASSER OG BALKONGER.....	3
7. BELYSNING .....	3
8. LÅSING AV YTTERDØR .....	3
9. SØPPEL OG ANNET AVFALL .....	4
10. OPPBEVARING I LEILIGHETER OG KJELLERE .....	4
11. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE .....	4
12. FELLESANTENNEANLEGGET .....	4
13. BRUK AV FELLESOMRÅDENE .....	6
14. DUGNAD .....	6
15. BILKJØRING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE .....	6
16. PARKERING .....	7
17. DYREHOLD.....	
18. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM.....	8
19. GRILLING I FRILUFT .....	8
20. VAKTMESTERORDNINGEN .....	8
21. FREMLEIE AV LEILIGHETEN / KORTTIDSUTLEIE .....	9
22. HENVENDELSER TIL STYRET .....	9
23. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.....	9

## **1. HVORFOR HUSORDENSREGLER**

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige - enten vi bor i 2-roms eller 5-roms leilighet, i blokk eller i rekkehus. Et borettslag er ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv, enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet for øvrig må vi ha visse levereregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler, som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Bestemmelsene i husordensreglene omfatter alle borettslavere og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem.

Hensikten med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap.

Husordensregler lager vekt på å gi størst mulig rom for individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet innen det enkelte hus og innen borettslagets som helhet er søkt ivaretatt.

Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke kan sies at brukeren sjenerer andre. Dersom bestemmelsene i husordensreglene ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Eier av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Eier er likeledes ansvarlig for kostnader som påløper som et resultat av brudd på husordensreglene.

Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve bestemmelsene i husordensreglene.

Eventuelle forslag om endringer av husordensreglene må behandles på generalforsamling.

## **2. ALMINNELIG BRUK AV LEILIGHETEN**

Stereoanlegg, radio, TV og video må ikke ha slik lydstyrke at naboen blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter.

Snekring, hamring og lignende, samt bruk av elektrisk drill (spesielt med slagbor) må ikke finne sted før kl. 0700 og ikke etter kl. 2000 på vanlige hverdager. På lørdager og dager før høytids-/helligdager ikke før kl. 0800 og ikke etter kl. 1700. På søndager - og helligdager skal det være ro i leilighetene slik at virksomhet som er nevnt ovenfor skal ikke bedrives på disse dagene.

Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl. 2200 og kl. 0700.

### **3. VENTILASJON**

Det er ikke tillatt å blokkere utsugningsventiler eller montere avtrekksvifte i forbindelse med ventilasjonssystemet. Det er ikke tillatt å montere vifter til ventiler/luker i yttervegg.

Passiv damphette tillates montert, likeså vifte uten tilknytning til ventilasjonssystemet.

Den enkelte eier plikter å opprettholde og holde åpne de monterte ventilasjonsåpningene i alle leilighetens rom.

### **4. ORDEN OG RENHOLD AV FELLESAREALER**

Gulvenr, trapper og rekkverket i oppgangene vaskes en gang i uka av innleiet renholdsfirma.

Kjellerganger, kjølerom, sykkelboder og vaskerom rengjøres årlig på dugnad og skal bare benyttes til de bestemte formålene.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander som ski, kjelke, sykkel, sko, skostativ, støvler eller barnevogner. i oppgangen, utenfor inngangsdøren til leiligheten eller kjellergangene daslik plassering vil kunne være til hinder for rask tilgang for brannmannskaper, lege, sykefrakt ovs.

### **5. TØRNING/BANKING/LUFTING AV TØY/VASKERIET**

Det er bare tillatt å henge ut vasketøy til tork på vanlige hverdager og tøyvask som henges ut skal ikke være til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

Vaskeriene disponeres av beboerne etter en turordning som markeres ved hjelp av hengelåser. Låsene utleveres av vaktmester mot et gebyr på kr. 100.-. Låser uten nummer blir fjernet.

Vasketiden er hverdager kl. 0800 - 2000 og lørdager kl. 0800 - 1400.

Vaskeriet og maskiner skal rengjøres etter bruk.

Polletter til bruk i vaskeriet kan kjøpes hos vaktmester i hans kontortid eller i styrets kontortid.

Barn under 12 år skal ikke benytte vaskeriet på egen hånd uten tilsyn av voksne.

## **6. BRUK AV TERRASSER OG BALKONGER**

Blomsterkummen i terrasseblokken skal være beplantet slik at naboen ikke sjeneres av vekstene.

Det kreves spesiell varsomhet når det gjelder vann på terrassegulvet innerst ved husveggen.

Blomsterkasser skal henge innenfor balkongenes yttervegg

Snø og is må fjernes slik at skade ikke oppstår i sluket (nedløpsrør). Snø og is må ikke kastes ned til naboens terrasse. Det er forbudt å bruke salt e.l. til smelting av is eller snø på terrassegulvet.

Det er ikke tillatt å blokkere brannluker i gulv på balkonger. Den vil være din eneste rømningsvei hvis trappen er blokkert av brann. Beboerne er pliktig til å holde brannluker fri for snø og is og sikre at den er åpen.

## **7. BELYSNING**

Kjellere, vaskeriet og fellesrom for øvrig, skal kun være tent når det er behov for det.

## **8. LÅSING AV YTTERDØR**

Ytterdørene i både terrasseblokkene og punktblokkene skal ALLTID være låst. Takluke (røkluke) øverst i trappeoppgangene skal alltid være lukket.

Dørene til vaskeriene og andre fellesrom skal låses etter bruk og eventuelle vinduer skal lukkes etter bruk.

## **9. SØPPEL OG ANNET AVFALL**

Søppelnedkastet er beregnet på husholdningsavfall.

All søppel må pakkes forsvarlig inn før det kastes. Den må tåle fall fra innkastet og ned til søppelrommet, og den må ikke være så stor at den setter seg fast. Luken skal lukkes rett etter bruk.

Se etter at søppelet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste ildsfarlig/selvantennelig avfall samt brennende ting, f.eks. sigarettstumper i søppelsjakten.

Papir og kartong skal kastes i de utplasserte papircontainerne.

Større gjenstander må beboerne selv bringe til offentlig søppel- eller fyllplass

## **10. OPPBEVARING I LEILIGHETER OG KJELLERE**

Det er forbudt å lagre varer som gir fra seg sjenerende lukt. Brannforskriftene forbyr lagring av mer enn 5 liter brannfarlig væske klasse A, f.eks. bensin, tynner.

Det er forbudt å oppbevare utstyr med bensinmotor som går ut over brannforskriftenes bestemmelser, f.eks. mopeder, motorsykler scooter eller motorsager.

Det er forbudt å foreta reparasjoner av bensinmotorer eller større maskiner i kjellere og fellesrom eller å bruke åpen flamme.

Det er ikke tillatt å koble opp kjøleskap, fryserer eller andre lektriske artikler i kjellerbodene uten styrets godkjenning, og eventuelle stikkontakter må installeres av autorisert installatør.

Oppbevaring i fellesarealene er ikke tillatt. Oppbevaring skal kun skje i egen privat bod. Gjensetting av avfall utenfor egen bod/leilighet er heller ikke tillatt.

## **11. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE**

Det er eierens ansvar å holde sluk og avløp i leilighetens våtrom åpne.

Det er ikke lov å dusje direkte på gulvet med mindre badet er oppgradert fra opprinnelig utførelse og har godkjent tetting mot naboen i form av membran.

I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene.

Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m) i toalettet eller annet avløp. Sement må heller ikke kastes i vask eller toalett

Alle beboere er forpliktet til å vite hvor vannstoppkranene for leiligheten befinner seg. (Skal være merket og kan eventuelt påvises av vaktmester).

## **12. TILLITSVALGTE FOR OPPGANG/BLOKK**

Til fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjent mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er godkjent av den signalleverandøren borettslaget til enhver tid benytter. Ved feil på anlegget rettes feilmeldingen til signalleverandøren (for tiden GET).

Eventuelle ønsker om endringer må fremmes som forslag på borettslagets generalforsamling.

Private antenner kan ikke monteres uten uttrykkelig godkjenning og anvisning av plass fra borettslagets styre. Montering skal kun utføres av godkjent installatør og alle kostnader både med montering/flytting og demontering dekkes av eier.

### **13. BRUK AV FELLESONRÅDENE**

Grøntanlegg som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områdene og all beplantning må vernes om.

Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerde, hekk eller annet stengsel.

Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold rundt kassene.

Ballspill skal bare foregå på anviste plasser.

De øvrige fellesarealene skal bare brukes til vanlig lek.

Det er ikke tillatt å skyte opp raketter i borettslaget.

### **14. DUGNAD**

Borettslagets styre har fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets uteområder samt rydding og rengjøring av fellesrom.

### **15. BILKJØRING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE**

Kun nødvendig kjøring med motorkjøretøy er tillatt på borettslagets veier og da bare med laveste mulig hastighet og maksimal aktsomhet i forhold til fotgjengere og lekende barn.

Motoriserte kjøretøy har vikeplikt for all annen ferdsel.

Ved overtredelse av disse reglene har styret fullmakt å anmelde forholdet.

## **16. Parkering**

Med noen få unntak, er alle leilighetene i borettslaget tildelt en garasje plass. Parkering utenfor oppmerkede felter i garasjen er ikke tillatt og vil bli ilagt kontrollavgift.

Den enkelte bileier er selv ansvarlig for å holde sin egen garasje plass ryddig. Styret vil sørge for innleie av renholdsfirma for felles rengjøring i garasjene etter behov.

Det er strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank i garasje anlegget.

Det er ikke tillatt å reparere eller vaske bil i garasje anleggene.

Det er tillatt å oppbevare dekk og skiboks i garasje anlegget, på egen parkerings plass i stativ som er anbefalt og godkjent av styret. Oppbevaring skjer på eget ansvar. Bruker av garasje plassen dekker alle kostnader til eventuell montering og demontering av stativ.

Alle andre gjenstander som hensettes i garasjen blir fjernet uten varsel.

Gjesteparkerings plassene er utelukkende beregnet til borettslagets gjester. Gjester som har behov for å stå parkert utover 3-tre døgn må innhente dispensasjon fra styret.

Beboere som har behov for å benytte gjesteparkerings plassen må ha dispensasjon fra styret. Øvrige biler vil kunne bli borttauert.

Beboere som parkerer ulovlig innenfor borettslagets områder vil bli ilagt kontrollgebyr og / eller borttauing. Det regnes som ulovlig parkering dersom det i løpet av 15 min. ikke er registrert aktivitet ved bilen. Dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene kan fås av vaktmester eller styret.

Funksjonshemmede med gyldig dispensasjon for Oslo kommune gis anledning til å parkere innenfor borettslagets område på plass anvist av styret og på en slik måte at det ikke er til hinder for øvrig ferdsel.

## **17. DYREHOLD**

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt. Styret kan gi dispensasjon fra regel om dyrehold etter husleielovens §5-2. Den som bringer hund eller katt med seg ved tildeling av leilighet, eller som får dispensasjon fra hovedregel, skal undertegne spesiell erklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Dette gjelder for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
4. Ved brud på husordensreglene kan styre kreve at dyret blir fjernet fra borettslaget. Dette gjelder også der dyrehold til sterk sjenanse / ulempe for andre naboer. Som sterk sjenanse / ulemper regnes blant annet allergi likt bråk redsel mm. Skriftlig klage rettes til styret. Styret avgjør etter å ha forhandlet med partene hvorvidt en klage er berettiget, og om dyret etter dette kreves fjernet.

## **18. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM**

Ved tagging eller annen form for tilgrising eller ødeleggelse av eiendom som kan tilbakeføres til en eller flere personer, blir utøver(e) gjort økonomisk ansvarlig for skadene. Er personene mindreårige blir dette foresattes ansvar.

Bygningsmessige forandringer i leiligheten eller på terrasse /veranda (ta ned/sette opp vegger og lignende) skal godkjennes av borettslagets styre før endringsarbeidet igangsettes.

*Endringer i leiligheten som medfører at ventilasjonssystemet kommer ut av balanse ansees som skade på borettslagets eiendom og påløpte kostnader vil bli belastet eier av leiligheten som har forårsaket skadene.*

## **19. GRILLING I FRILUFT**

Grilling på balkongene er kun tillatt med gass og elektrisk grill.  
Grilling med kull er kun tillatt på grillplassen.

## **20. VAKTMESTERORDNINGEN**

Borettslaget har fast ansatt vaktmester på heltid som har til oppgave å være styret behjelpelig med å ivareta borettslagets eiendom.

Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmester den myndighet som tilligger stillingen, og har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelsen av sine plikter.

Vaktmester har fast arbeidstid og skal helst ikke forstyrres utenom denne tiden, med mindre det gjelder meget viktige og nødvendige gjøremål.



Vaktmesteren har fast kontortid i nr 18A mandag til fredag kl. 1200 - 1300. Vaktmesterens telefonnummer er 22 30 56 44; mobil: 907 22 822.

Skriftlige beskjeder kan dessuten legges i vaktmesterens postkasse i nr 18 A.

## **21. FREMLEIE AV LEILIGHETEN/ KORTTIDUTLEIE**

Fremleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen leietaker får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig ovenfor borettslagets styre om forhold i leiligheten. Utleieren kan også bli gjort ansvarlig for bl.a. mangelfullt renhold av fellesarealer.

Andelseier kan avtale korttidsutleie i inntil 30 dager i kalenderåret for hele leiligheten. Eier av leiligheten er til enhver tid ansvarlig ovenfor borettslagets styre om forhold i leiligheten. Styret skal i forkant ha melding om korttidsutleien. Styret pålegger andelseier 1) å informere korttidsleietaker om borettslagets Husordensregler og at korttidsleier ikke har adgang til avlåste arealer i borettslagets bygningers fellesområder (bodområdet, fellesboder og vaskerier), 2) bekrefte korttidsleietakers oppfattelse og forståelse av Husordensreglene, og 3) med hensyn til generell sikkerhet, leilighetens egnethet, bruk av varmtvann, avfallskapasitet og forholdet til nærmeste beboere skal antallet personer i leiligheten begrenses

Søknadsskjema for utleie/ bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

## **22. HENVENDELSER TIL STYRET**

Alle henvendelser til borettslagets styre, som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig. Alle klager på forhold til beboerne i mellom må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler. Alle beboere plikter å rette seg etter rundskriv fra styret.

Skriftlige beskjeder legges i styrets postkasse utenfor styrerommet i nr 22.

## **23. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE**

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Styret har fullmakt til å gi dispensasjon fra husordensreglene.

## Erklæring om dyrehold

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen / styret vedtar.
6. Jeg erkjenner at denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den ..... / .....

Andelseiers underskrift:

.....

....., den ..... / .....

Medeiers underskrift:

.....