

**HUSORDENSREGLER FOR BJØRNHEIM BORETTSLAG**  
**Revidert 2.mars 2020**

## **Innhold**

|      |   |   |
|------|---|---|
| 1    | Formålet med husordensreglene.....              | 2 |
| 2    | Generelle fellesregler: .....                   | 2 |
| 2.1  | Informasjon om hvem som bor i boenheten: .....  | 2 |
| 2.2  | Bruk av fellesrom .....                         | 2 |
| 2.3  | Fremleie eller bruksoverlating .....            | 2 |
| 2.4  | Dyrehold.....                                   | 2 |
| 2.5  | Vedlikehold av leiligheten.....                 | 2 |
| 2.6  | Vask av trapper og ganger .....                 | 3 |
| 2.7  | Vakthold - særskilt overvåking.....             | 3 |
| 2.8  | Fellesanlegg for tv og radio .....              | 3 |
| 2.9  | Kontakt mellom beboerne og styret.....          | 3 |
| 2.10 | Konsekvenser av brudd på husordensreglene ..... | 4 |
| 2.11 | Furuset vaktmestersentral: .....                | 4 |
| 3    | Utvendige områder.....                          | 4 |
| 3.1  | Generelt: .....                                 | 4 |
| 3.2  | Plener og beplantning: .....                    | 4 |
| 3.3  | Montering av gjerder/levegger: .....            | 4 |
| 3.4  | Gangveiene:.....                                | 4 |
| 3.5  | Gjesteparkering:.....                           | 4 |
| 3.6  | Ro utendørs:.....                               | 4 |
| 3.7  | Bruk av balkonger / terrasser og vinduer.....   | 5 |
| 3.8  | Markiser.....                                   | 5 |
| 3.9  | Grilling: .....                                 | 5 |
| 3.10 | Avfallsbehandling.....                          | 5 |
| 4    | Innvendige områder.....                         | 6 |
| 4.1  | Ro i leiligheten .....                          | 6 |
| 4.2  | Bygningsmessige forandringer .....              | 6 |
| 4.3  | Ventilasjonsanlegget.....                       | 6 |
| 4.4  | Bygningsmessige skader.....                     | 6 |
| 4.5  | Garasjene: .....                                | 6 |

## 1 Formålet med husordensreglene

Disse reglene skal være med på å sikre trygghet, orden, ro og et trivelig sted å bo for alle i Bjørnheim borettslag.

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. Reglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet.

Dette kan vi oppnå ved at beboere i Bjørnheim borettslag tar nødvendig hensyn til hverandre og til naboer. Ingen skal bli skadelidende på grunn av egen eller andres opptreden. Dette innebærer at beboere plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Hver enkelt husstand må gjøre seg kjent med husordensreglene, og hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse reglene blir fulgt.

## 2 Generelle fellesregler:

### 2.1 Informasjon om hvem som bor i boenheten:

Døren inn til boenheten, postkasse og ringepanel ved utgangsdør skal merkes med navn på de som bor i boenheten. Skiltene på postkasse og ringepanel skal være av type som styret godkjenner. Det tillates ikke å bruke klistrelapper eller annen tilfeldig merking.

### 2.2 Bruk av fellesrom

Ingen fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Kjellerdører må ikke blokkeres

Det må ikke settes opp tekniske innretninger, for eksempel frysebokser, i kjellerbodene. Kjellerboden som hører til hver leilighet skal holdes låst selv om boden er tom og ikke er i bruk.

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander eller legge avfall i kjellerganger/oppganger og fellesrom.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller, kjellerbodene eller andre fellesarealer.

Sjenerende opphold i trapperom eller i kjellerganger er ikke tillatt.

### 2.3 Fremleie eller bruksoverlating

Dersom eieren har bebodd leiligheten i et år, kan bruksoverlating foretas for inntil 3 år. Søknad må på forhånd sendes styret. Alle kriterier for bruksoverlating må være etterkommet.

Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som øvrige beboere eller borettslaget måtte bli påført ved denne bruksoverlatingen.

Den som har fått overdratt bruksretten, er å betrakte som like ansvarlig for å overholde

husordensreglene som andelseieren. Man har i denne sammenheng de samme plikter, som andelseieren overfor borettslaget og andre beboere.

### 2.4 Dyrehold

Generelt er det ikke tillatt å holde dyr i Bjørnheim Borettslag.

Dyrehold tillates kun i henhold til Lov om burettslag § 5-11. Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere.

Lufting av hund og katt er ikke tillatt på borettslagets område. Båndtvangen gjelder hele året for hunder og katter i Bjørnheim Borettslag. Regelen om fjerning av ekskrementer gjelder uavkortet.

Ved gjentatte klager over mislighold ved beboers dyrehold, kan styret nekte videre dyrehold.

Eier av dyr er erstatningspliktig for skader dyret forårsaker.

### 2.5 Vedlikehold av leiligheten

Det vises til Lov om burettslag § 5-12 om eierens vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkludert arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukkingsapparat og røykvarsler i stand.

Brannslukkingsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget og må ikke fjernes ved flytting.

## 2.6 Vask av trapper og ganger

Trappevasken utføres av innleid firma en gang pr uke.

Det er ikke tillatt å ha skohyller eller sette fra seg sko i trappegangen. Både av hensyn til naboer og ikke minst renhold, skal dette holdes inne i egen leilighet. Husk også at trappeoppgangen heller ikke er stedet å mellomlagre søppel som skal ut i containerne.

## 2.7 Vakt hold - særskilt overvåking

Garasjeanleggene våre blir videoovervåket og er tilknyttet vakt og alarmselskapet Securitas AS. Vektene fra Securitas tar også en runde i borettslaget ihh til avtale.

Firmaet P-Service AS håndhever våre parkeringsrestriksjoner i garasjer, felles uteområder og på gjesteparkeringer.

## 2.8 Fellesanlegg for tv og radio

Vi har avtale med Telenor/Canal Digital for bredbånd og kabel TV. Ta direkte kontakt med Telenor ved feil ved på dette. Lynet AS tilbyr også bredbånd til alle beboere.

## 2.9 Kontakt mellom beboerne og styret

All informasjon som vedrører borettslaget finner man på våre hjemmesider; [www.bjornheim.no](http://www.bjornheim.no). Informasjon og eventuelle nye retningslinjer som gir beboerne plikter eller rettigheter vil kunngjøres på hjemmesidene. Ved å registrere sin epostadresse på «Min side» hos OBOS vil man også få viktig informasjon på epost.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig som epost ([post@bjornheim.no](mailto:post@bjornheim.no)) eller brev.

Dette gjelder blant annet:

- Beboere som ønsker å melde om skade, klage på noe eller noen.
- Fremme forslag til tiltak.
- Behov for utvidet parkeringstillatelse for gjester.
- Tilgang til åpne bom ved flytting, oppussing eller for bevegelseshemmede.

Styret skal behandle alle skriftlige henvendelser fra beboerne løpende. Krever saken styrebehandling vil den tas opp på første mulige styremøte. Beboer skal alltid ha skriftlig beskjed om resultatet av styrebehandlingen, så snart saken er behandlet.

### Skader/hendelser som krever rask utedring

Ved behov for snarlig hjelp ved skader, som f.eks ved vannlekkasjer, forsøk å få kontakt med styret.

Hvis man ikke får tak i noen styret, ta direkte kontakt med noen som kan utbedre skaden. På våre hjemmesider finner man kontaktinfo til våre leverandører som også har døgnvakt.

### Facebookside:

Facebooksiden: «For oss som bor i Bjørnheim borettslag» gir også informasjon om noe av det som skjer i borettslaget. Innlegg på facebooksiden blir normalt ikke saksbehandlet av styret.

### Konfidensialitet

Styret skal sørge for at informasjon i saker som gjelder enkeltbeboere ikke kommer til uvedkommende.

Hvis en leilighet leies ut, skal styret sende henvendelser til andelseier, som plikter å informere fremleietaker og påse at styrets krav etterkommes.

Når en beboer klager på forhold ved en annen beboer, skal klagerens identitet holdes fortrolig. Den som klager skal ikke få opplyst hva styret foretar seg overfor den det er klaget på.

Skriftlige henvendelser til styret sendes til

- [post@bjornheim.no](mailto:post@bjornheim.no)
- Høybråtenveien 21c, 1055 Oslo (postkasse)

Beboerens navn, adresse, epostadresse og telefonnummer skal fremgå av henvendelsen.

### **2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene**

Normalt vil styret henvende seg skriftlig med et pålegg om at husordensreglene følges. Beboer vil få mulighet til å komme med en skriftlig tilbakemelding vedrørende saken.

Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg med tre måneders varsel.

Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for borettslaget, vil borettslaget kreve at den beboer det gjelder eller dennes foresatte erstatter alle utgifter.

### **2.11 Furuset vaktmestersentral:**

Borettslaget er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen.

Ta kontakt med vaktmestersentralen for:

- Bestilling av nøkkelbrikker
- Garasjeåpner
- Leie av Storstua

Feil og skader på fellesområder i borettslaget kan meldes direkte til vaktmester – som f.eks defekte lyspærer, feil ved låser eller porttelefon osv.

Sentralen har åpningstid hverdager mellom klokken 07:00 og 15:00 (fredager kl 14.00)

Henvendelser til sentralen kan sendes på epost [marit@fvs.no](mailto:marit@fvs.no) evnt telefon 22 16 48 23.

## **3 Utvendige områder**

### **3.1 Generelt:**

Alle beboere må medvirke til å holde borettslaget pent og ryddig. Alle må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

### **3.2 Plener og beplantning:**

Borettslagets plener og grøntanlegg er anlagt med tanke på rekreasjon for beboere i alle aldre. De må derfor ikke brukes til andre formål. Sykling og fotballspill er ikke tillatt på borettslagets plener.

Det er ikke tillatt å skjære grener eller toppe av trær eller fjerne busker uten styrets godkjenning.

Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat på bakken, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

### **3.3 Montering av gjerder/levegger:**

Oppsetting av gjerder krever styrets godkjenning.

### **3.4 Gangveiene:**

Gangveiene skal, så langt det er praktisk mulig, være bilfrie. Beboere skal kunne bruke og oppholde seg på gangveiene på en trygg og sikker måte. Ved sykling på gangveiene må man ta hensyn til vikeplikten for gående. Fotballspill er ikke tillatt på gangveiene.

Kjøring på gangveiene er kun tillatt for varelevering og transport av bevegelseshemmede. Kjøring på gangveiene skal skje i gangfart. Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene eller tilhørende områder.

Mislighold kan medføre kontrollgebyr og eller borttauing for eiers regning og risiko.

### **3.5 Gjesteparkering:**

Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres på noe annet sted enn de regulerte parkeringsplassene. Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringene.

Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringsplassene. Har man gjester som trenger parkering ut over tre dager kan man søke styret om utvidet parkeringstillatelse for en begrenset periode.

Se for øvrig oppslag på gjesteparkeringene om regler for bruk av denne.

### **3.6 Ro utendørs:**

Uteområdene må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Bestemmelsene om ro i leilighetene gjelder så langt mulig også uteområdene. Naboloven paragraf 2 gjelder i alle tilfeller. Beboere skal unngå å lage unødvendig og urimelig støy utendørs.

Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig, og dette skal man ta hensyn til ved bruk av radio, TV og musikkanlegg.

### **3.7 Bruk av balkonger / terrasser og vinduer**

Det er ikke tillatt å luften, riste eller tørke tøy, tepper o.l. ut av vinduer eller på balkonger / terrasser, høyere enn balkongkantens høyde.

Det må ikke kastes avfall eller gjenstander ut av vinduer eller fra balkonger.

Blomsterkasser /potter må ikke settes opp slik at de kan falle ned å forårsake skade på personer, bygg eller i hager.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

### **3.8 Markiser**

Det er viktig at markisene brukes på riktig måte – som solskjerming. De er ikke ment å være erstatning for gardiner eller lignende. Er det fare for sterk vind eller nedbør må de holdes inne.

Vedlikeholdskostnader dekkes som felleskostnader av borettslaget. Dette gjelder f.eks defekte snorer, service på motor og lignende.

Servicekostnader som oppstår på grunn av feil bruk av markisen, dekkes av den enkelte beboer. Dette gjelder typisk ved skader etter snøfall og vind.

### **3.9 Grilling:**

Generalforsamling har vedtatt at det er tillatt å grille på balkonger og i hager.

Brannforskriftene må følges når man skal grille. Det er kun tillatt med propan- eller elektrisk grill på balkonger / terrasser. Kullgrill er tillatt på friarealene

NB! Røyk og lukt fra grillingen må begrenses på en slik måte at dette ikke er til sjenanse for naboskapet. Grillingen må øyeblikkelig stoppe hvis naboer plages av røyk og lukt.

### **3.10 Avfallsbehandling**

Borettslaget har avfallsbeholdere plassert ved «avfallspunkter» i kort avstand fra boenhetene.

Ved hvert «avfallspunkt» er det avfallsbeholdere for restavfall, papp/papir samt glass.

Alle avfallsbeholderne må brukes på den måten som de er beregnet for. Store pappesker og lignende må rives i mindre biter slik at de kan komme ned i sin beholder.

Det oppfordres til å kildesortere avfallet.

Det kan forekomme at avfallsbeholdere ved et avfallspunkt er fylt opp slik at man ikke får tømt sitt avfall der og da. Løsningen er da gå til neste avfallspunkt for eventuelt å bli av med sitt avfall der.

Løsningen er ikke å sette avfallet på utsiden av avfallsbeholderne.

Styret sørger for at det med jevne mellomrom gis anledning for andelseierne til å kaste større gjenstander, for eksempel ved containere eller komprimatorbil.

Det vises også til miljøstasjoner i nrområdet hvor man kan levere inn blant annet kasserte elektriske og elektroniske produkter.

## 4 Innvendige områder

### 4.1 Ro i leiligheten

Ingen boenhet må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.

I tidsrommene under er det ikke tillat med boring – banking og annet støy, av en slik karakter at naboer med rimelighet kan påberope seg å bli forstyrret

Hverdager: Før kl 08.00 og etter kl 21.00

Lørdag: Før kl 09.00 og etter kl 17.00

Søndag og andre helligdager: Hele døgnet

#### **Musikkøvelser:**

Hverdager: Ikke tillat med musikkøvelser mellom klokken 19:00 og klokken 08:00.

Lørdag, søndag og helligdager: Ikke tillat, uten flertallsavtale med naboer over, under og ved siden av.

#### **Musikkundervisning:**

Det er tillat med musikkundervisning etter særskilt avtale med styret og etter særskilt flertallsavtale fra naboer over, under og ved siden av.

### 4.2 Bygningsmessige forandringer

Før arbeider av større inn- eller utvendige bygningsmessige forandringer av boenhetene skal utføres, må dette godkjennes av styret. De må utføres etter gjeldende byggeforskrifter. Skader i disse sammenhenger vil alltid være andelseiers ansvar.

Beboerne kan pusse opp fellesrom, f.eks. oppgang, på eget initiativ eller ved dugnad. Borettslaget vil være behjelpelig med materiell. Styrets godkjenning må foreligge før arbeidet settes i gang.

### 4.3 Ventilasjonsanlegget

Det er ikke tillat å montere avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger.

Det gjøres oppmerksom på at endringer med innsetting av nye dører på bad/dusj/toalett kan føre til at ventilasjonen ikke virker etter forutsetningene. Luftspalter under / i dører må fortsatt være intakte.

Beboerne har ansvaret for å jevnlig rense avtrekksventilene for å sikre god effekt.

Våtrom (kjøkken, bad, vaskerom) skal brukes slik at unødig vannsøl unngås. Våtrom skal luftes ved mye damp, og avtrekkskanal skal stå åpen, slik at fuktskader unngås.

Varmeovner under vinduer må ikke fjernes. De er en del av boligens oppvarming. Varmeovnene skal holde vinduene fri for å is i vinterhalvåret, samt unngå fuktskade på vindusveggen og vinduskarmen. Skader i denne sammenheng vil være beboers sitt ansvar.

### 4.4 Bygningsmessige skader

Reparasjon av skader som borettslaget er ansvarlig for, kan kun bestilles av styret. Skader i leilighet eller fellesarealer skal snarest meldes til styret.

Ved plutselige skader i boenhetene, for eksempel vannlekkasje, skal beboerne selv, etter beste evne, prøve å begrense skaden ved å skru igjen vanntilførselen. Dersom ingen av styremedlemmene og heller ikke vaktmestersentralen er tilgjengelig, kan man engasjere for eksempel et rørleggerfirma eller brannetaten til å stanse videre skade. På oppslagstavla i oppgangen og på hjemmesiden til borettslaget [www.bjornheim.no](http://www.bjornheim.no), finnes opplysninger om bruk av borettslagets rørleggerfirma ved krisetilfeller.

Når skader på borettslagets eiendom oppstår ved forsett eller uaktsom atferd fra en bestemt beboer, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for kostnadene ved reparasjon, eventuelt for borettslagets egenandel ved forsikrings sak.

### 4.5 Garasjene:

Kjøring skal skje rolig og ikke over 10 km/t. Tomgangskjøring i garasjen er ikke tillatt.

Garasjene skal kun benyttes til oppstilling av motorkjøretøyer. Kjøretøyene skal stå parkert på anvisst nummerert plass, og slik at de ikke står til ulempe for naboen.

Dobbeltparkering av motorkjøretøy i garasjen er ikke tillatt. Dobbeltparkerte motorkjøretøy eller motorkjøretøy parkert på andre leiligheters plass uten tillatelse fra plassens eier, kan taues bort for motorkjøretøyets eiers regning og risiko

Det er tillat å oppbevare ett sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasjeplass. Eier må sørge for å holde garasjeplassen fri for avfall. Det er ikke tillat å oppbevare annet løse på sin garasjeplass. Avlåsning av den enkelte garasjeplass kan tillates etter søknad til styret. Avlåste plasser må være tilgjengelige ved garasjefeing.

Biler i garasjanlegget skal være registrerte og ha synlig registreringsnummer. Hvis man av spesielle årsaker har behov for å parkere en uregistrert bil for en periode på sin garasjeplass, må man søke styret i borettslaget om dette. Styret kan sørge for at kjøretøyet bli borttauet for eiers regning og risiko hvis retningslinjene for parkering i garasjen ikke følges. Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjene.

Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilene inkludert reservehjul. For å unngå tyveri og hærverk må beboerne påse at garasjeporter/dører, holdes låst. Feil på garasjeportene/dører skal straks meldes til styret. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene

### **Garasjefeing/vask**

Alle motorkjøretøyet må fjernes når det kommer oppslag om garasjefeing.