

HUSORDENSREGLER

FOR

KURLAND BORETTSLAG

1. INNLEDNING

Kurland Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier byggene. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte leiekontrakt.

Betrakt ikke dette bare som en rekke forpliktelser og forbud, men regler som skal sikre Dem selv ro, orden og hygge i hjemmet og på borettslagets område. Se til at også Deres gjester tar hensyn til disse regler.

2. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Banking og boring (i forbindelse med oppussing og arbeid i boligen), høy musikk, samt sang- og musikkøvelser er ikke tillatt på søn- og helligdager, heller ikke mellom kl. 20.00 og kl 08.00 fra mandag til fredag, eller etter kl. 17.00 på lørdager og dager før helligdager.

Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra leieboerne som kan sjeneres.

God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det bør utvises rimelighet ved bruk av TV, radio, grammofon og stereoanlegg.

3. BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller tørking av tøy eller sengeklær over rekkverkets høyde på søn- og helligdager.

Risting av tøy i trappene eller på balkongene er ikke tillatt.

Rensing av sluk og avløpsrenne skal foretas jevnlig, da det ellers kan medføre frostskaade.

4. OPPVARMING OG VENTILASJON I LEILIGHETENE

Påse at ventilasjon og oppvarming skjer på en forsvarlig måte slik at ingen skade oppstår.

5. SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig.

6. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Ved bygningsmessige forandringer i leilighet må godkjenning fra styret foreligge.

7. ANTENNEANLEGG

Feil ved antenneanlegget meldes omgående til Get etter først å ha undersøkt om det er feil på eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.

8. LÅSING AV DØRER ETC.

Inngangsdørene skal være låst hele døgnet.

Det er ikke tillatt å la barn være alene i garasjeanleggene.

Unødvendig opphold i trappeoppganger er ikke tillatt.

9. LUFTING, BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

I blokkene er det forbudt å montere avtrekksvifte i avtrekkskanaler eller yttervegg.

Det er ikke tillatt å luften gjennom entredøren mot trapperommet.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind etc.

10. TRAPPEVASK

Fra september 2006 håndteres trappevask av renholdsfirma.

I trappeoppganger må det ikke plasseres gjenstander som hindrer framkomst.

11. REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL

1) Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget.

Kjøring på gangveiene er tillatt i henhold til reglene for offentlig skilting. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig og at det kun kjøres i gangfart. Unødvendig bruk av horn og rusing av motoren samt å la motoren gå på tomgang er strengt forbudt. Dette gjelder også i garasjene.

Motorsykkkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

- 2) Parkering av biler skal skje på faste tilviste plasser. Det er anlagt spesielle plasser for gjesters biler. Styret kan forby annen parkering enn gjesters biler på gjesteparkeringsplassen.
- 3) Det er ikke tillatt av sikkerhetshensyn å leke på parkeringsplassene eller i garasjene.
- 4) Reparasjoner av bil er forbudt på borettslagets område. Olje og bensinsøl må ikke forekomme.
- 5) Avskiltede biler plassert i garasje/carport må jevnlig kontrolleres av eier. Bilen skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer. Gjenstander plassert utenfor den enkeltes plass vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Lovlig plasserte gjenstander må fjernes når oppslag om garasjefeiing forlanger dette.
- 6) Den som leier ut sin biloppstillingsplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av leiligheten.

12. UTEOMRÅDER

Rekkehusene i Kurland borettslag – for alle saker gjelder at dere må sende søknad til styret før man gjør endringer eller skaffer nytt.

Gjerder

- 80-90 cm høyde/10 cm brede bord
- Treverk
- Rette bord i topp og bunn
- Males i rekkehusfargen – maling fra vaktmester
- Andelseier har alt ansvar mht. kostnader og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Skillevegger (fra yttervegg og ut – mellom rekkehusene)

- 3 m ut fra vegg på begge sider av rekkehuset
- Tillatt å bygge full høyde hele lengden (3 m ut)
- Liggende bord 15 cm brede
- Hver annet bord på hver side av skilleveggen
- Males i rekkehusfargen – maling fra vaktmester
- Andelseier har alt ansvar mht. kostnader og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Hekker

- Borettslaget dekker og vedlikeholder hekk på «baksiden», p.t. tuja, maksimal høyde 2 m
- Andelseier dekke og vedlikeholder hekk på forsiden (inngangssiden), maksimal høyde 1,5 m, må søkes om
- All annen «bepantning» innenfor disponibelt område, dekkes og vedlikeholdes av andelseier

- Andelseiere kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Trær

- Det er styret som har ansvar for planting og vedlikehold av trær
- Hvis noen har busker/trær som er vokst store og ønsker hjelp til å fjerne; ta kontakt med styret. Gjelder kun på borettslagets eiendom

Gresset

- Gress på fellesarealer vedlikeholdes av borettslaget (vaktmester)
- Gress innenfor gjerder og hekker må vedlikeholdes andelseier
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Boder

- Boder og andre tilbygg som vinterhager, pergola, tak over uteplasser må søkes om og godkjennes av styret i hvert tilfelle – FØR byggingen starter
- Andelseier har ansvar mht. kostnader og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

Blokkene i Kurland borettslag

- Rekkverk rundt uteplass i 1.etg. dekkes, monteres og vedlikeholdes av borettslaget iht. vedlikeholdsplan. Hvis du ønsker å male oftere, kan malign hentes hos vaktmester
- Beplanting utenfor rekkverk må søkes om til styret på forhånd. Maksimal høyde 1,5 m
- Andelseier har alt ansvar for kostnad og vedlikehold
- Andelseier kan bli pålagt vedlikehold ved mislighold

13. FRAMLEIE/ BRUKSOVERLATING

Framleie/ bruksoverlating må godkjennes av styret for inntil 1 -ett- år av gangen.

Borettslaver (eier) har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og borettslaverne (eierne) måtte få ved dennes framleie. Framleier/ leietaker må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

14. MELDINGER, RUNDSKRIV ETC.

Meldinger, rundskriv eller oppslag fra styret, eller den styret bemyndiger, gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser som en del av leiekontrakten. Henvendelser til styret og undergrupper skal skje skriftlig.

15. LEDIGMELDTE LEILIGHETER

Ledigmeldte leiligheter kunngjøres ved rundskriv.

De andelseiere som ønsker å komme i betraktning ved tildeling av den ledighet leilighet, sender skriftlig søknad til OBOS Avdelingskontor innen søknadsfristens utløp.

Den andelseier som har lengst ansiennitet i borettslaget tildeles leiligheten. Ved lik ansiennitet i borettslaget foretas trekning. Siste innflyttingsdag ved første gangs innflytting regnes som utgangspunkt i ansiennitetsberegningen. **(Siste innflyttingsdag 4. september 1978.)**

16. **SØPPEL**

Husholdningsavfall skal kildesorteres og kastes i miljøhus reservert for oppgang eller rekkehus. Rækkehusbeboere med egne søppelkasser, benytter disse. Renholdsverkets grønne og blå plastposer benyttes til henholdsvis matavfall og plastemballasje. Papp, papir og drikkekartong legges i egne containere. Glass og metall kastes i spesielle beholdere beregnet på dette.

17. **GRØNTANLEGG**

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne.

Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge gjeldende instruksjoner og foregå med godt eksempel. Sykling og ballspill er ikke tillatt på grøntanleggene foran inngangspartiene.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene, da dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.

18. **DUGNAD**

Dugnad organiseres i den utstrekning det er nødvendig.

19. **DYREHOLD**

Uten søknad og forhåndsgodkjenning er det tillatt å skaffe seg 2 husdyr pr. leilighet. Dyreeiere plikter likevel å sette seg inn i borettslagets bestemmelser før husdyr anskaffes - og det forutsettes at de aksepterer og følger disse reglene. Særlig skal hundeeiere være kjent med båndtvangsbestemmelser og politivedtekter for Oslo.

Eier er innforstått med at dyr kan forlanges fjernet om reglene ikke overholdes - og at brudd på borettslagets regler kan føre til salgspålegg av leiligheten.

1. Det er ikke tillatt å slippe hund eller katt løs på borettslagets bruksplener, friareal, parkeringsplass eller i garasjeanlegg. Dyr skal føres i bånd på gang- og stikkvei - og luftes utenfor borettslaget område. Eier plikter å fjerne ekskrementer som dyrene etterlater seg.

Lufting bør foretas av ett av husstandens medlemmer, på en slik måte at dyret ikke sjenerer, skremmer eller plager andre.

Ved eventuell lufting av katt på veranda skal verandaen sikres slik at husdyret ikke klatrer over til naboen. Det henstilles til katteeiere å foreta kastrasjon eller sterilisering av katter som ikke brukes i avl.

Styret anbefaler øremerking/merking med chip av både katter og hunder - i tillegg til halsbånd med eiers telefonnummer.

2. Dyr skal ikke være alene i hus/leilighet dersom de ikke er opplært til dette. For øvrig gjelder borettslagets generelle regler om alminnelig ro - og at ingen leilighet må brukes slik at man er til sjenanse for andre beboere.
3. Eier er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av husdyr.

NB! Dyreeiere skal sette seg inn i borettslagets regler FØR husdyr anskaffes – og plikter å rette seg etter bestemmelsene som til enhver tid gjelder. Husdyr skal føres i bånd på borettslagets område.

20. **GENERELT**

Disse regler betraktes som en del av husleiekontrakten for Kurland Borettslag, brudd på reglene blir betraktet som misligholdelse av leiekontrakten.

Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

21. **TILLITSMANNSORDNINGEN**

Borettslaget ledes av et valgt styre.

Styret kan selv organisere det øvrige tillitsarbeid slik styret finner dette mest formålstjenlig. Pr. i dag praktiseres en ordning med underutvalg og oppgang/rekkehustillitsvalgte. Retningslinjer gis av styret.