

HUSORDENSREGLER

for

Storfjellet Borettslag

Vedtatt 07.08.85

med endring 29.05.90, 08.05.96, 29.04.02, 08.05.06, 07.05.07, 19.05.10, 20.05.14, 18.05.15, 23.05.16, 22.05.17, 27.05.19, 26.05.20 og 01.06.21.

0. Definisjon høytid og helligdag

Helligdag er 1.januar, Skjærtorsdag, Langfredag, 1.og 2. påskedag, Kristi Himmelfartsdag, 1.og 2.pinsedag og 1. og 2.juledag.

Høytidsdager er 1. og 17.mai.

På helligdag fra kl 00-24:00 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16:00 skal det være helligdagsfred.

1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene angir hvordan vi skal vise hensyn til naboer, eiendom og bomiljø.

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og utfyller disse. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold som kan medføre konsekvenser som angitt i vedtektenes pkt. 7.

2. Henvendelser til styret

Styrets vakttelefon er for akutte hendelser. Andre henvendelser til styret sendes på Vibbo eller e-post.

Saker til behandling i styret og klagesaker skal skje skriftlig. Saker behandles konfidensielt. Anonyme henvendelser blir ikke behandlet.

3. Ro

Det skal være ro i leiligheten, trappeoppganger og på eiendommen fra kl. 23:00 til kl. 07:00.

På borettslagets lekeplasser skal det være ro mellom kl. 21:00 og 08:00.

Ingen former for forstyrrende støy er tillatt mellom kl. 2100 og 0800. For eksempel: banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider eller hagearbeid, samt musikk.

Arbeider som medfører spesiell stor støy, er vanligvis ikke tillatt etter kl. 19.00 på lørdager og dager før helligdager og på hele søndag, helligdag og 17.mai.

Banking og musikkøvelser er tillatt på søndager mellom kl. 1300 og kl. 1700, men skal ikke forekomme på helligdager, og 17. mai.

4. Vanlige ordensregler

Leiligheten og tilhørende område må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å lufte eller riste tøy og sengeklær ut av vindu, utover terrassekanten eller verandaen.

Vekster i balkongkasser skal ikke være høyere enn boenhetens tak.

Grilling ute kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene.

Toalett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall (bl.a. matrester og bind) eller slik at det kan føre til forstoppelse i eller skade på felles avløp. Det må bare benyttes toalettpapir. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker i toalett eller avløp.

Beboere som disponerer hage er forpliktet til å holde hagene alminnelig pene. Beplantninger og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboene.

Dersom borettslaver ikke overholder plikten til å vedlikeholde hage, gjerde, busker og beplantning i balkongkasser o.l, kan dette, etter at borettslaver er varslet, besørgeres av styret på borettslavers bekostning.

Hekker, busker og trær mot gangvei må plantes og klippes slik at det er en halv meter klaring til asfaltkant og klippes/trimmes rett hele veien opp slik at ingen grener henger utover veien. Hekker/busker/trær kan ha en maks. høyde på 2,5 meter, men må tilpasses der de kan skygge for eller dekke gangveibelysning.

Det må ikke settes opp gjerder, mur eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke. Oppsatte gjerder, mur eller lignende skal vedlikeholdes av andelseier. Gjerder males/beises med en av de godkjente farger, fortrinnsvis husfargen.

Hagearbeid er underlagt de samme bestemmelsene om ro som nevnt under punkt. 3 i disse regler.

5. Blokkene

Oppgangene:

Ytterdør og dør til fellesbod skal alltid holdes låst.

Trappevask i blokkene utføres ukentlig av vaskefirma. Ordningen kan fjernes som følge av generalforsamlingsvedtak, dog må kontraktsmessige oppsigelsesfrister overholdes.

Det er ikke tillatt å sette barnevogner eller annet i oppgangen. Unntak er rullestoler eller tilsvarende hjelpemidler.

Lek, støy og unødig opphold i oppgangen er ikke tillatt.

Fottøy eller lignende skal ikke hensettes utenfor døren til leiligheten.

Takluken skal holdes være lukket. Vaktmester og brannvesen er de som har mulighet til å åpne denne.

Det skal benyttes ensartet merking av ringetablåer og postkasser. Kontakt styret for bestilling av skilt.

Fellesbod:

Oppbevaring i fellesbod i oppgangen begrenser seg til sykler, barnevogner, ski, kjelker og lignende som er i bruk. Det som oppbevares i boden bør merkes med navn og leilighetsnummer. Hensatte/urvedkommende ting i fellesbod vil bli fjernet uten videre varsel for eiers regning og risiko.

Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre motorkjøretøyer i fellesbod.

Det er ikke tillatt å koble til privat utstyr i fellesbodene. Elektriske rullestoler og lignende hjelpemidler er unntatt dette forbudet.

Terrasser:

Renhold av terrasser er beboers ansvar. Verandabord på rekkverket må jevnlig vaskes og oljes. Renne og sluk på terrassen må renses for løv, jord og lignende for å unngå at felles sluk tettes.

Husholdningssøppel eller annen søppel skal ikke oppbevares på terrassene.

Snø skal ikke kastes ut fra terrassen.

Det er ikke tillatt å koble på utstyr på ventilasjonsanlegget.

6. Rekkehus

Alle rom må holdes så pass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Beboerne i det enkelte hus er ansvarlig for orden rundt huset frem til nærmeste vei eller til midtlinjen mot naboens hus.

Stoppekran for utevann stenges om høsten før frost og røret tømmes for vann. Beboer er ansvarlig for utbedring etter skader når dette ikke er gjort før frosten kommer.

7. Felles uteområder

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.

Felling av trær er ikke tillatt uten etter tillatelse fra styret.

Fotballsparking er ikke tillatt på lekeplasser, gangveiene og mellom husene, men henvises til ballplassen.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoline på borettslagets fellesområder. Beboere som har satt opp trampoline i "egen" hage, er selv ansvarlig for eventuelle skader som oppstår i forbindelse med bruk av trampolinen, etter gjeldende norsk rett. For øvrig gjelder generelle regler for støy, jf. Pkt. 3.

8. Sjøppel / Avfall

Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering.

Papir og små mengder papp kastes i egen beholder for papir/papp ved søppelhusene. Store mengder papp må kastes i container ved innkjøringen til gjesteparkeringen.

Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelkassene eller kaste avfall, herunder hageavfall, på borettslagets fellesområder.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall i søppelkassen.

Beboere som setter fra seg eller kaster søppel utenfor anvist plass vil kunne ilegges et oppryddingsgebyr. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

9. Kjøring og parkering

Bommen skal holdes lukket.

All motorisert kjøring på borettslagets område er forbudt – herunder også taxi.

Unntak:

- a) Renovasjon
- b) Transport av bevegelseshemmede
- c) Syketransport eller transport av helsemessige årsak
- d) Flyttelass, eller annen større møbel- eller varetransport

Den tillatte kjøring skal skje til minst mulig sjenanse for de øvrige beboerne og ikke over ganghastighet (5 km/t).

Beboere har kun anledning til å parkere på anvist plass i garasjelegget eller i henhold til spesiell tillatelse.

Parkering inne i borettslaget er ikke tillatt. Ei heller kjøring og parkering på grøntområder.

Biler må ikke være til hinder for utstrykningskjøretøy, renovasjon, post eller andre som har behov for å komme fram.

Det er beboers ansvar å sørge for at håndverkere setter utstyr på arbeidsstedet og kjører bilen til gjesteparkeringen mens arbeide pågår. Dersom det i spesielle tilfeller må parkeres på oppdragsstedet må dette gjøres etter avtale med styret. Denne tillatelsen må ligge synlig i bilen.

Gjesteparkeringsplassene er reservert for borettslagets gjester.

Parkering i strid med disse bestemmelsene kan medføre bøter eller borttauing for eiers regning og risiko. Dersom borettslaget inngår avtale om parkeringskontroll med eksternt firma, kommer detaljerte regler som et tillegg til husordensreglene.

Vask og reparasjoner av bil og motorsykkel er forbudt på borettslagets område og i garasjene, med unntak av dekkskifte.

Beboere som leier ut garasjeplass skal fortrinnsvis leie ut til borettslagets beboere. Styret skal ha informasjon om all fremleie av garasjeplasser.

Ordensregler for garasjeanlegget:

- a) Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av motorvogn med tilbehør, jf. pkt c)
- b) Motorvogn med tilbehør skal plasseres vel innenfor grensen for tilvist plass, slik at dette er til minst sjenanse for naboene.
- c) Det er kun anledning til å oppbevare et sett bildekk (4 hjul), takgrind og lignende på garasjeplassen. All øvrig lagring er forbudt.
- d) Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren og ryddig. Uvedkommende ting vil bli fjernet, etter ett varsel med frist, uten videre varsel for eiers regning og risiko.
- e) Borettslaget er uten ansvar for skade som skyldes hærverk, tyveri, kollisjoner eller som skyldes feilaktig parkering.
- f) Uvedkommende har ingen adgang til garasjene. Dører og porter skal holdes lukket og låst.
- g) For lading av elbil må den enkelte andelshaver ha aktivt abonnement og egen lader som er kompatibelt med borettslagets infrastruktur, samt legge laderen under administrasjon av borettslagets leverandør.

10. Bygningsmessige forandringer

Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal søkes til styret på forhånd. Forandringer som ikke er i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er tillatt og kan ikke nektes uten saklig grunn. Tegninger må vedlegges søknad til styret.

Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen.

Det må brukes autorisert fagperson til elektriske arbeider og VVS-arbeider.

Alle arbeider i våtrom, med unntak av enkel overflatebehandling, skal utføres av autoriserte håndverkere. Det må innhentes godkjenning fra styret før arbeidet igangsettes. Søknad om godkjenning skal minimum inneholde en skisse av rommet og beskrivelse av arbeidet som skal utføres. Styret skal informeres skriftlig om hvilket firma (navn, org.nr og kontaktadresse) som skal utføre arbeidet.

Regler for parabolantenner:

- a) Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret.
- b) Det er kun tillatt med én parabol pr. boenhet.
- c) Størrelsen på parabolantenne skal ikke overskride 80 cm i diameter.
- d) Det er ikke tillatt å montere parabol på bygningskroppen, kun på frittstående stativ.
- e) Parabolantenne skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboer.

11. HMS

Borettslagets HMS plan er å anse som en del av husordensreglene og HMS-permen skal følge leilighet ved salg. Det ligger til styrets oppgave å holde denne oppdatert og innenfor gjeldende lover og forskrifter.

På grunn av brannfare er følgende forbudt:

- a) Brenning av bål, herunder bråtebrann
- b) Bruk av fyrverkeri på/fra terrasser/verandaer eller vinduer. Fakler eller lignende må brukes med forsiktighet. Fyrverkeri skal kun brukes etter regler for Oslo kommune
- c) På grunn av brannfare er det forbudt å bruke engangsgriller i Storfjellet Borettslag. Det er forbudt å benytte kulegrill på balkonger nær markiser.

- d) Oppbevaring av brennbare væsker/gass i leilighet/bod/fellesbod. Gassflaske til gassgrill skal kontrolleres årlig og oppbevares lengst mulig unna brennbart materiale. Det er ikke tillatt å lagre dette innendørs.

12. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr.

Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

Dyreeierne er selv ansvarlige for å fjerne ekskrementer for at borettslagets områder ikke grises til.

Hunder og katter skal holdes borte fra lekeområder for barn, føres i bånd hele året og vise aktsomhet i borettslagets fellesområder.

Før anskaffelse av dyr skal eier undertegne ”Erklæring om dyrehold”.

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan/vil medføre at dyret må fjernes fra borettslaget.

13. Andre bestemmelser

Enhver beboer plikter å varsle styret eller vaktmester om feil og skader på eiendommen.

Andelseieren er økonomisk ansvarlig for enhver skade han, hans husstand eller den han gir adgang til leiligheten måtte forårsake på borettslagets eiendom eller andre boenheter.

Andelseiere som i egen regi utfører arbeider utvendig skal selv sørge for vedlikeholdet av dette.

Andelseier plikter straks å utbedre/dekke enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte få som følge av arbeider andelseier har utført.

Ved overdragelse av bolig går ansvaret automatisk over til den som overtar boligen. I forbindelse med dette plikter andelseier å informere den nye andelseieren om alle sider ved dette ansvarsforholdet. Borettslaget har ingen opplysningsplikt i sammenheng med slike saker og frafaller ikke krav på bakgrunn av sviktende informasjon.

Styret eller dugnadsutvalget kan innkalle til dugnad. Alle beboere plikter å delta i en slik dugnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

14. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på disse reglene bør man i første omgang søke å komme frem til en minnelig ordning med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, skal klagen fremmes skriftlig til styret. Styret avgjør hvilke tiltak som eventuelt skal iverksettes.

Et hvert brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor laget. Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for borettslavernes boforhold.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har dyr forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal til enhver tid og uten unntak være i bånd på borettslagets område.
Ekskrementer som mitt dyr etterlater seg på borettslagets område skal straks fjernes.
Dyret skal holdes unna lekeplasser for barn og holdes i bånd. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang. Hundeeier forplikter seg til å gjennomføre et dressurkurs med hunden.
2. Dyret skal holdes under tilsyn slik at den ikke sjenerer andre beboere, slik som eksempelvis at dyret tar seg inn til nabo o.l
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter og grøntanlegg m.v.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås.
5. Denne erklæring betraktes som en del av beboerens forpliktelser overfor borettslaget, og alvorlige brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo,.....

.....
Andelseier/beboer

.....
Adresse

.....
Andelseier/beboer

.....
Adresse