

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE GRORUD BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14.05.2013
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2018

1. Innledning

Hensikten med husordensreglene er å sørge for trivsel, trygghet og et godt naboskap i borettslaget. Videre å sikre at installasjoner, bygninger og fellesarealer blir brukt og vedlikeholdt på en slik måte at felleskostnadene ikke øker og at borettslaget ikke taper seg i verdi.

Husordensreglene gjelder for alle andelseiere og beboere, og disse er forpliktet til å sette seg inn i reglene og etterleve disse.

Husordensreglene er fastsatt i henhold til borettslagets vedtekter og lov om burettslag (burettslagslova). Borettslagets vedtekter er overordnet husordensreglene.

2. Generelt

Vis hensyn og ha respekt for dine naboer og ikke bruk leiligheten og fellesarealer på en slik måte at det er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Alle må forvente og tolerere normal bruk av leiligheter og fellesareal.

Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 06.00 på hverdager, fra fredag klokken 23.00 til lørdag klokken 08.00, og fra lørdag klokken 23.00 til mandag klokken 06.00.

På søndager, helligdager og høytidsdager skal det ikke foretas aktiviteter som er støyende.

Skal det gjennomføres aktiviteter som vil være særlig støyende, skal dette varsles til berørte beboere med oppslag oppganger eller skriv i postkasser. Dette kan for eksempel gjelde festligheter eller oppussing.

Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager.

Matvarer må oppbevares og kastes på en slik måte at det ikke tiltrekker og/eller sprer skadedyr. Fett, matolje og matrester må ikke helles ut avløpssystemet, men behandles som matavfall.

Kjemikalier må behandles som spesialavfall, og ikke helles i avløpssystemet eller tømmes ut på borettslagets eiendom.

For å hindre at uvedkommende tar seg inn i bygningene er det viktig at ytterdører og kjellerdører holdes lukket og låst.

I kjellere, både i fellesarealer og i bodene, må det ikke oppbevares brannfarlige, eksplosjonsfarlige eller giftige stoffer. Det må heller ikke brukes bar ild/åpen flamme av hensyn til brannfare.

Balkonger må ikke brukes for lagring eller oppbevaring av uvedkommende gjenstander eller søppel, da dette er både skjemmende og brannfarlig.

Ringetablå og postkasse skal være riktig merket med navn. Vaktmestertjenesten sørger for bestilling av navneskilt.

3. Bruk av leiligheten

Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten. Hva som inngår i det indre vedlikeholdet er nærmere presisert i vedtektene.

Leiligheten skal brukes på en slik måte at den ikke er til skade, ulempe eller sjenanse for andre andelseiere, beboere, leilighetene, bygningene, tekniske installasjoner eller eiendommen.

4. Bygningsmessige endringer

Bygningsmessige endringer i leilighetene kan foretas etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Søknad om bygningsmessige endringer må fremsettes skriftlig, og styret kan kreve nødvendige dokumentasjon for behandling av søknaden.

Med bygningsmessige endringer forstås her enhver bygningsmessig endring i forhold til leilighetens opprinnelige planløsning, herunder antall rom, rommets størrelse og forutsatte bruk. Dette gjelder også endringer i forhold til vann, avløp og ventilasjon. Endring av bærende konstruksjoner vil normalt ikke tillates.

Alle arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning må utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at andelseier dokumenterer at slike krav er oppfylt.

Det vises for øvrig til vedtektenes punkt 4-3.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt når dette er i henhold til gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og andre relevante bestemmelser som gjelder for dyreholdet og så lenge dette ikke er til sjenanse eller ulempe for borettslaget eller beboere.

Innenfor borettslagets bygninger og eiendom skal hund alltid holdes i bånd.

Den som holder dyr skal straks fjerne det som dyret gjør fra seg på borettslagets bygninger og eiendom.

Dyr skal generelt ikke oppholde seg på lekeplasser og i sandkasser.

Finner styret at dyreholdet er til sjenanse eller ulempe, kan styret kreve at dyreholdet avvikles. Slikt vedtak skal gis skriftlig.

6. Parkering og kjøring på området

Parkeringsplasser og garasjer utlyses og tildeles i henhold til bestemmelsene i vedtektenes punkt 11.

Parkering for gjester er tillatt på områdets oppmerkede plasser og i henhold til bestemmelsene som er angitt ved skilting. Beboere bes informere gjester om parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

Kjøring på stikkveier skal begrenses til det strengt nødvendige, og særlig i tidsrommet fra kl. 23.00 til 07.00, og slik at det ikke er til sjenanse og ulempe for beboere. Kjøring skal foretas med stor varsomhet for å unngå skade på mennesker, dyr og eiendom. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

Kjøretøy kan hensettes utenom oppmerkede plasser for kortest mulig opphold for av- og påstigning og/eller av- og pålessing. Maksimal tid for hensetning av kjøretøy utenfor oppmerkede plasser er 15 minutter. Kjøretøyet må umiddelbart fjernes dersom det er til hinder for andre kjøretøy og eller for gående.

Motoriserte eller elektriske kjøretøy kan ikke kjøres på eller hensettes på vårt grøntanlegg.

Ved overtredelse av bestemmelse kan det bli ilagt kontrollgebyr. Kjøretøy som er til hinder for andre kjøretøy eller gående eller som blir hensatt over lang tid, kan bli tauet bort. Beslutning om borttauing fattes av styret eller vaktmestertjenesten.

Ved spesielle behov kan det søkes om tillatelse til forlenget hensetning av kjøretøy utenom oppmerkede plasser, men kravet om at dette ikke skal være til hinder for andre kjørende og/eller gående gjelder. Slik tillatelse gis av vaktmestertjenesten.

7. Avfallshåndtering

Borettslaget, andelseiere og beboere må følge de regler som er fastsatt av Renovasjonsetaten i Oslo når det gjelder avfallshåndtering.

Husholdningsavfall skal kildesorteres i henhold til kravene fra Renovasjonsetaten, og kastes i søppelstasjonene som er satt ut i borettslaget. Avfallet må være godt og solid innpakket.

Beboere må selv sørge for at avfall som ikke skal kastes i borettslagets søppelstasjoner blir levert til godkjente miljøstasjoner.

Avfall må ikke hensettes i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

Dersom hensatt avfall eller gjenstander blir stående over tid og/eller er til ulempe eller sjenanse for beboere og/eller for driften av borettslaget, kan styret fjerne avfall/gjenstander på andelseiers regning.

8. Vaskerier

Fellesvaskeriene er for alle beboere og skal brukes fornuftig og i henhold til de anvisninger som er gitt. Vaskeriet skal være godt rengjort før det forlates.

Vaskeriene kan brukes i følgende tider:

mandag – fredag: 07:00 – 21:00

lørdager: 08:00 – 18:00

Vaskeriene skal ikke brukes på søndager, helligdager og høytidsdager.

Polletter til vaskeriene fås kjøpt hos vaktmestertjenesten, og prisen fastsettes av styret.

I blokkene med vaskerier vil det være tavler hvor det er angitt hvilke hengelåser som tilhører hvilke leiligheter. Hengelåser skal følge leilighetene, og ved tap kan nye hengelåser fås ved henvendelse til vaktmestertjenesten.

9. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene skal brukes fornuftig, hensiktsmessig og hensynsfullt slik at det ikke er til ulempe eller sjenanse for borettslaget og beboere.

Ved bruk av fellesarealer er det brukers ansvar å sørge for at det til enhver tid er ryddig og ordentlig etter bruk. Dette gjelder både innvendige og utvendige arealer.

I fellesarealene i kjelleren kan det i anviste områder settes gjenstander slik som barnevogner, sykler, akebrett og annet som styret har tillatt.

Dersom slike gjenstander hensettes i fellesarealer, både innvendige og utvendige arealer, og ikke brukes over tid, kan styret fjerne gjenstandene.

10. Fasader

Balkonger skal brukes og være i en slik stand at de ikke er til ulempe og sjenanse for borettslaget og dets beboere.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden uten forutgående skriftlig tillatelse fra styret.

Her følger en ikke uttømmende liste over punkter som må ivaretas av den enkelte beboer:

- Montering av markiser og vindskjermer.
- Innglassing av balkonger i høyblokkene og lavblokkene (paddeblokkene) er tillatt dersom dette funksjonelt og utseendemessig er tilnærmet lik det som er montert fra før. Vaktmestertjenesten vil kunne bistå i valg av løsninger.
- Maling av balkonger må foretas med godkjent malingstype og farge. Maling fås av vaktmestertjenesten.
- Parabolantenner skal ikke være fastmontert, være løst plassert, skjulte og ikke til sjenanse for borettslaget og beboere.

11. Brannvern

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler samt manuelt slukkeutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslaget ansvar å anskaffe dette utstyret, men det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt skal dette omgående til styret eller vaktmestertjenesten.

I forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2- 3 "Rømning av personer" plikter eier av ethvert brannobjekt å sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. For høyblokkene må eier av leilighetene sikre at det er fri adkomst til rømningsluke på balkong og at stigen er funksjonell.

Brannprosedyre er satt opp i hver enkelt oppgang, alle beboere må gjøre seg kjent med denne.

Grilling på balkong er lov ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. All bruk av åpen flamme er forbudt.

I trappeoppganger er det forbudt å oppbevare gjenstander som er brennbare og som kan være til hinder ved eventuell rømning.

12. Mislighold

Adferd eller aktiviteter som oppfattes å være strid med husordensreglene og/eller vedtektene kan meldes skriftlig til styret. Meldingen bør så langt som mulig angi adresse, leilighet/beboer, dato og klokkeslett/tidsperiode, og være mest mulig konkret på hendelsesforløpet.

Styret kan på selvstendig grunnlag ta opp forhold knyttet til husordensreglene eller vedtektene med andelseier, eier eller beboer.

Andelseiers eller beboers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet brudd på husordensregler og vedtektene. Hvis en andelseier eller beboer til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter eller hvis andelseiers eller beboers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret iverksette tiltak for å avslutte andelseier- eller leieforholdet.

13. Bruk av vektertjenesten

Borettslaget har avtale med vaktelskap om kontroll av borettslagets eiendom og bygninger, samt vektertjeneste. Vektertjenesten er for utrykning når beboere opplever situasjoner som ubehagelig eller truende, observerer forhold som er mistenkelig eller antatt farlig eller på annen måte mener at det er situasjoner som gjør det nødvendig å tilkalle vekter. Det vises til oppslag i oppgangene og annen informasjon som er gitt om hvordan man skal henvende seg til vaktelskapet for å tilkalle vekter.

Velkommen til Øvre Grorud Borettslag

Styret i Borettslaget vil ønske deg velkommen og vi vil informere litt om det formelle rundt det å eie en bolig i dette borettslaget.

Vi bor mange mennesker i alle aldre tett på hverandre, og det er derfor viktig at alle beboere respekterer, tar hensyn til hverandre og opptrer respektfull og tolerant overfor hverandre slik at alle kan trives i det fellesskapet et borettslag er.

Husk også å ta hensyn til naboer når det spilles høy musikk, er festlige aktiviteter og når det gjelder barns lek. Tilsvarende må det vises toleranse for barns lek, både inne og ute, slik at vi alle kan trives. Det anbefales å varsle naboer om begivenheter og forhold som kan oppfattes som støyende.

Etter klokken 23.00 skal det være rolig i borettslaget, og på søndager, helligdager og høytidsdager skal det ikke foretas aktiviteter som er støyende.

Bygningsmessige arbeider og oppussing skal begrenses til tidsrommet fra 07.00 til 20.00 på hverdager og fra 10.00 til 18.00 på lørdager. Vedtektene og husordensreglene har bestemmelser om hva som er tillatt av bygningsmessige endringer, og det er viktig å gjøre seg kjent med disse før arbeid igangsettes.

Skiltene på ringetablået og postkasse skal være riktig merket med navn, og skilt bestilles hos vaktmestertjenesten.

Alle blokkene, unntatt Nordlisletta 9, Nordlisletta 13 og Nordtvetveien 5, har fellesvaskerier som kan brukes av alle beboere. Det er viktig å sette seg godt inn i reglene for bruk av vaskeriene slik det er beskrevet på oppslagene i vaskeriene og husordensreglene. Polletter til vaskeriene kjøpes hos vaktmestertjenesten, som også kan svare på spørsmål om bruk av vaskeriene.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som kan leies av andelseierne. Disse tildeles etter ansiennitet (innflyttingsdatoen i borettslaget) og meldes ledig hver måned. Hvilke som er ledige, priser og søknadsfrist finner du på hjemmesiden vår og på oppslagstavla i oppgangene.

Borettslaget har avtale med Canal Digital for levering av TV-kanaler og bredbånd, og disse tjenestene er inkludert i felleskostnadene.

Mer informasjon finnes på vår hjemmeside; www.ovregrorud.no, hvor du også finner borettslagets vedtekter, husordensregler og årsberetninger. Se også på informasjonsarket som henger i alle oppgangene.

Ta gjerne turen innom vaktmesterne i kontortiden. Informasjon om hvor og når dette er finnes på hjemmesiden vår, eller på informasjonsarket i oppgangene.

Welcome to Øvre Grorud Condominium

Here we have gathered some useful information for new residents to Øvre Grorud Condominium.

The condominium exists of 20 apartment buildings, whereof four high-rise buildings and 16 low-rise buildings. There are a total of 546 apartments. When multiple families and people live this close to each other, it is utterly important for all to act respectfully and tolerant towards each other, so that all can thrive in the fellowship a condominium represents.

We kindly remind you to show consideration when playing loud music, having festive activities and in terms of children's play. It is recommended to notify neighbors before events and circumstances that can be perceived as noisy. You may use the bulletin boards, placed in the common areas, to notify your neighbors.

It shall be quiet in the condominiums after 23:00 (11:00 PM). On Sundays, public holidays and observances there shall not be performed activities that are noisy.

Construction work and renovations shall be limited to the period between 07:00 (7:00 AM) and 20:00 (8:00 PM) on weekdays, and from 10:00 (10:00 AM) to 18:00 (6:00 PM) on Saturdays. Familiarize yourself with the statutes and house regulations about what is permitted by structural changes before starting the work.

The signs on the public calling system and the mailboxes shall be properly labeled with names. Such signs are to be ordered from the janitor service (vaktmestertjenesten).

All of the apartment buildings, with exception of Nordlisletta 9, Nordlisletta 13 and Nordtvetveien 5, are equipped with common laundry services that can be used by residents for non-commercial use. On the bulletin board in the laundry room and in the house regulations, you may find the instructions for use of the laundry facilities – these you must familiarize yourself with. Tokens for the laundry facilities can be purchased from the janitor service, which may also answer questions you may have in regard to use of the laundry facilities.

The Øvre Grorud Condominium owns garage- and parking spots that may be rented by the residents. These will be distributed after seniority (from the moving-in date in the condominium) and will be reported vacant monthly. For information regarding which places that are vacant, prices and application deadlines please look at the bulletin board and on our website. If you are interested in renting a garage- or parking spot, you need to send in an application every month, due to the fact that we do not have a waiting list.

The Øvre Grorud Condominium has a contract with Canal Digital for the delivery of TV channels and broadband internet, and the costs of these services are included in the shared costs.

You may find more information on our website, www.ovregrorud.no. Here you may also find the statutes, house regulations and the annual reports. We recommend that you also look at the information sheet on the bulletin boards in the common areas.

Sincerely
the Board of Øvre Grorud Condominium