

HUSORDENSREGLER for Liakollen Borettslag

vedtatt 03.11.92

med endringer den 13.05.97, 14.04.05, 08.12.05, 19.04.06, 24.04.08, 07.04.11, 22.03.21 og 28.03.2022.

1. INNLEDNING

1.1 Liakollen Borettslag er et andelslag som er tilknyttet OBOS. Borettslaget består av 131 leiligheter, fordelt på 104 leiligheter fordelt på 2 blokker og 27 leiligheter fordelt på 2 rekkehus.

1.2 Andelseierne eier borettslaget og er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand. Innbetalte felleskostnader må dekke alle utgifter som løper i borettslaget.

1.3 Husordensreglene kommer i tillegg til borettsloven, og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

1.4 Ytterligere informasjon og detaljer om praktiske forhold i borettslaget finnes i beboerportalen Vibbo, i seksjonen «Temaer».

2. RO

2.1 Enhver beboer plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere.

2.2 Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. stereoanlegg, radio, TV, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

2.3 Støy som banking, boring og støyende hagearbeid bør unngås etter kl. 21.00 og må ikke utføres på søndager og helligdager.

2.4 Sang og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet kl. 21.00 - 07.00.

2.5 Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og støyvoldende arbeide må naboer varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett, sko eller andre gjenstander i ganger og felles rom. Dette er i henhold til brannforskriften og alminnelig orden.

Barnevogner kan settes under trappen når dette ikke er til hinder for beboerne.

3.2 Utgangsdører i blokker og dører til søppelrom skal alltid være låst. Ukjente må ikke slippes inn.

3.3 Lek og unødig opphold i trappeoppgang og heis er ikke tillatt.

3.4 Trappevasken i blokkene settes bort til et firma. Kostnadene forbundet med dette blir belastet borettslavere i blokkene hver måned som tillegg til innbetalte felleskostnader. Styret får andelseiernes fullmakt til å vurdere omfanget av ordningen, tilbudsvurdering fra aktuelle firmaer, og inngåelse av kontrakt.

3.5 Risting og banking av tepper og tøy fra balkonger eller vinduer er ikke tillatt. Lufting og tørking av tøy skal bare skje på en slik måte at det ikke generer naboer.

3.6 Sjøppel skal pakkes forsvarlig inn og kastes i avfallscontainere i søppelrom. Større kolli må fjernes av den enkelte leieboer eller ved organisert fjerning av søppel. Styret vil bestille en stor søppelcontainer minst to ganger pr. år, fortrinnsvis høst og vår.

3.7 Innvendige eller utvendige forandringer må følge borettslagets forskrifter og retningslinjer. Søknad om forandringer må sendes styret.

3.8 Ved maling, beising av fasade skal kun godkjente farger benyttes. Styret godkjenner fargevalg.

3.9 I vinterhalvåret bør ikke alle radiatorene slås av samtidig. Ved lufting i streng kulde kan det oppstå frostskafer om radiatoren er fullstendig stengt. Dette er beboernes eget ansvar.

3.10 Oppvaskmaskin og vaskemaskin må kun kobles på kaldtvannskran.

3.11 Parkering skal kun skje på oppmerkede P-plasser. (Gjelder også P-hus) Det er forbudt å oppbevare uvedkommende gjenstander i P-hus.

3.12 Kjøring skal i størst mulig grad unngås på boligområdet. Det tillates kun nødvendig kjøring av store eller tunge kolli eventuelt passasjerer som er dårlige til bens. I så fall skal dette skje i gangfart og med forsiktighet overfor barn og voksne på gangveiene.

3.13 Vannskafer eller andre skafer som oppstår ved skjodesløshet må dekkas av andelseieren.

4. DYREHOLD

4.1 Generell erklæring om dyrehold må forefinnes.

4.2 Beboere som har dyr forplikter seg til følgende:

A. Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor borettslagets område.

B. Eieren/ansvarlig skal umiddelbart fjerne ekskrementer fra dyret.

C. Eieren er fullt ansvarlig for skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

Personskafer fører utelukkende til krav om terminnasjon av dyret.

D. Dersom berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, er eier forpliktet til å fjerne dyret fra leiligheten.

I tvilstilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

E. Alle dyr som luftes må bære synlig registreringsmerke.

F. Søknad om tillatelse til dyrehold sendes styret før anskaffelse.

5. OVERLATING AV BRUK

Se vedtekter

6. ANSVAR

6.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene følges og overholdes.

6.2 Andelseier er ansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet

6.3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. (jfr. Vedtekter).

6.4 Vedlikehold av hage og utenomhusareal forlanges. Hagen skal ikke benyttes som lagringsplass.

6.5 Gjerder / hekker

Hekker ut mot vei/gangvei kan maksimum være 1,5 meter høye (ref. PBL § 103). Gjerde/hekk må ikke være til hinder for sikten i frisiktsoner.

Hekker mellom hver bak-/forhave kan maksimum være 2 meter høye.

Andelseier er selv pliktig holde sin hekk innenfor grensene for tillatt høyde.

Styrets godkjenning skal innhentes på forhånd før montering av gjerder, samt ved planting av hekk eller trær mot vei.

6.6 Plandede busker og trær skal trimmes og holdes i rimelig høyde og omfang, slik at de ikke er til hinder for fritt utsyn.

6.7 Andelseier er ansvarlig for at postkassen er merket med navnskilt etter gjeldende standard og utforming. Klistrelapper, dymotape etc. er ikke tillatt.

Om andelseier ikke anskaffer nytt postkasseskilt innen fire uker etter nyinflytting eller at skaden/manglen ble oppdaget, vil borettslaget gå til anskaffelse av nytt postkasseskilt for andelseiers regning.

6.8 Ved uforsvarlig bruk av heis som medfører heisstopp, kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for kostnader forbundet med reparasjoner og igangsetting. Med uforsvarlig bruk menes at heisen kjøres på en slik måte at heisens sikkerhetssystemer utløses. Barn skal ikke betjene heisene uten tilsyn.

7. DIVERSE

7.1 Alle saker som er inngitt skriftlig til styret, er styret forpliktet til å behandle, fatte vedtak og besvare skriftlig. Styret er ikke pliktig til å behandle anonyme henvendelser.

7.2 Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller annen sjenanse skal fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke fører fram skal styret kontaktes.

7.3 Borettslagets styre kan organisere dugnad etter behov.

8. ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGG

8.1 Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter. Dog kan heiseanordning for skiboks monteres i tak over garasjeplass, jfr. pkt 8.6.

8.1.1 Bilen skal stå parkert på anvist nummerert plass, og slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

8.1.2 Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.

8.1.3 BILVRAK SKAL IKKE HENSETTES PÅ GARASJEPLASSENE

8.2 Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.

8.3 Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

8.3.1 Eier er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

8.4 Eier må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter.

8.4.1 Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiling skal foretas. Oppslag om feiling vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

8.4.2 Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiling er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

8.5 Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert, - borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

8.6 Eier må ikke foreta innredning eller montere innredninger. Unntatt fra denne regelen er heiseanordning for å løfte skiboks fra biltak, og for å lagre skiboksen oppunder garasjetaket. Ved montering av slike innretninger gjelder følgende regler:

8.6.1 Før installasjonsarbeid igangsettes, må prosjektet forelegges styret for godkjenning. Fastsatt mal for materialbruk og visuell utforming samt plassering må følges.

8.6.2 Alle kostnader ved installering, og all risiko knyttet til installering/bruk og vedlikehold av innretningen påhviler andelseier som disponerer plassen. Herunder reparasjon og ansvar for evt. lekkasje fra tak og andre bygningsmessige følger.

8.6.3 Kun standard skibokser for bil tillates opphengt i heiseanordningen.

8.7 Overlating av bruk av garasjeplassen til andre beboere skal meldes til styret i borettslaget.

8.8 Reparasjoner og vask av biler er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme. Bilmotoren må ikke gå på tomgang.

8.9 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

8.10 Vesentlig brudd på ordensreglene for garasjeanlegget ses på som mislighold av bruksretten for leiligheten.

9 GJESTEPARKERING

9.1 Kjøretøyer på 3,5 tonn eller tyngre, campingvogner og biltilhengere forbys å parkere på gjesteparkeringen.

9.2 Gjesteparkeringen skal ikke benyttes til andelseiernes egne biler. Her gjelder til en hver tid gjeldende parkeringsbestemmelser fra engasjert parkeringsselskap.

10. PARKERINGSKONTROLL

10.1 Andelseiere og gjester er pålagt å følge de til en hver tid gjeldende parkeringsbestemmelser og skilting fra engasjert parkeringsselskap.

11. ORDENSREGLER FOR BALKONGER

11.1 Gjelder innglassede balkonger/uterom i blokkene

11.1.1. Kun zip-screen av godkjent type og farge fra leverandør godkjent av styret kan monteres som utvendig solskjerming.

11.1.2. Kun rullegardiner av godkjent type og farge fra leverandør godkjent av styret kan monteres som innvendig solskjerming.

11.1.3. Det er ikke tillatt å bore i, eller på andre måter skade, balkongrekkverket, rammen eller andre bestanddeler av innglassingskonstruksjonen. Ved slike skader må reparasjon bekostes av beboer.

11.1.4. Kun blomsterkasse av godkjent type (innvendig plassering) fra leverandør godkjent fra styret kan monteres. Montering skal foretas av godkjent leverandør.

11.1.5. Det er ikke tillatt å sette opp ytterligere innsynsskjerming på glasset i balkongrekkverkene.

11.1.6. Det er ikke tillatt å benytte balkong/uterom som lagringsplass.

11.2 Gjelder balkonger i rekkehus

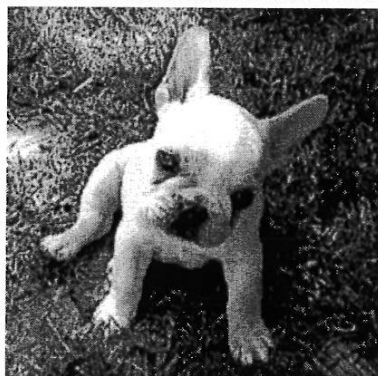
11.2.1. Kun markise i farge godkjent av styret kan monteres.

11.2.2. Det er ikke tillatt å benytte balkong/uterom som lagringsplass.

11.3 Gjelder alle balkonger

11.3.1 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannvernloven og ikke sjenerer naboene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere til grill skal oppbevares i henhold til gjeldende brannforskrifter. Grilling på balkong skal ikke forekomme etter kl. 22.00.

På innglassede balkonger må lukene åpnes eller dras til side slik at røyk og eventuell lekket gass luftes ut raskt.



GENERELL ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som ved innflyttingen holder en hund/katt* forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten* skal føres i bånd innenfor borettslagets område. 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.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt* måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.
3. 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. I tilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. 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, den

.....

andelseier

.....

adresse

***) STRYK DET SOM IKKE PASSER**