

HUSORDEN FOR KRABBERUD BORETTSLAG

**Endring på generalforsamling 31.05.2017, siste endring på
generalforsamling 05.06.2019**

Hensikten med husordensregler.

Krabberud borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap - ikke OBOS - eier bygningene og arealene.

Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand. Alle utgiftene som påføres borettslaget, må dekkes over husleien. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier sørger for at borettslaget ikke påføres unødige utgifter p.g.a. skader o.l.

Det er andelseierne selv som må skape de boforhold som sikrer ro, orden, trygghet, miljø og trivsel i borettslaget. For å bidra til dette, gir generalforsamlingen disse husordensregler.

Hensikten med reglene er ikke å frata, men å bidra til at den enkelte beboer beholder muligheten til individuell livsstil innenfor aksepterte normer.

Viktig for et godt bomiljø er evne til å vise toleranse og forståelse for hverandre.

Husordenens bestemmelser, og de til enhver tid gjeldende vedtekter, er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse regler/vedtekter er å anse som misligholdelse av denne.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene/vedtektene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene er delt i to hovedavsnitt:

1.0 Formelle bestemmelser.

2.0 Alminnelige ordensregler.

1.0 Formelle bestemmelser.

1.1 Borettslagets styre.

Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for borettslag tilknyttet OBOS § 9 foreskriver. Styret plikter å følge generalforsamlingens vedtak.

1.2 Meldinger og henvendelser.

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Klagesaker og forslag til saker som styret skal behandle, skal leveres skriftlig.

1.3 Fremleie.

Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret. Fremleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. OBOS skjema for søknad om fremleie skal benyttes. Tidsrom for fremleie er vanligvis for ett år om gangen, inntil to år. Andelseieren har ansvaret for leiligheten, også når den fremleies.

1.4 Endringer av husordensreglene.

Forslag om endring av, eller tillegg til husordensreglene, må leveres skriftlig til styret. Generalforsamlingen vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

1.5 Påbygninger/ombygninger.

Søknader om påbygninger/ombygninger må i tillegg til kommunale søknader, forelegges og godkjennes av borettslagets ansvarlige organer.

1.6 Leiekontrakten.

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og fremleie.

2.0 Alminnelige ordensregler.

2.1 Bruk av eget område.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. leiekontrakten. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl.22.00 og kl.06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00-20.00 på hverdager. Grilling med kull på veranda/terrasse er forbudt. Utegrilling må ikke sjenere naboene. Det må særlig tas hensyn til brannfaren. Eksempelvis bør man:

varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan ventes å ville vare utover tidspunktet det vanligvis skal være ro.

N.B. Slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.
utvise størst mulig hensyn ved banking og boring o.l.

2.2 Bruk av fellesområdene.

Alle arealer som ikke er direkte tilknyttet den enkelte leilighet er fellesområde. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke tillatt å innlemme deler av dette til eget område, hverken med gjerde, hekk, annen beplantning eller på annen måte.

2.3 Renhold, rydding og låsing.

Renholdsordningen avtales særskilt mellom beboerne i hver blokk, men slik at trappevask foretas minst en gang pr. uke. Vindusvask m.m. etter behov og i samarbeid beboerne imellom.

Ski, sykler etc. for voksne må ikke henses i oppgangen, barnevogner settes slik at det ikke er til sjenanse.

Låsing av utgangsdørene i blokkene avtales særskilt mellom beboerne.

2.4. Søppel.

Søppelkassene skal bare brukes til tørr søppel som pakkes forsvarlig inn. Ildsfarlig og selvantennelig avfall må ikke kastes i kassens. Sørg for at søppelområdet er rent og ryddig til enhver tid, og fyll ikke kassene slik at lokket spriker. Benytt kommunens månedlige papirinnsamling til å bli kvitt papiravfall, se oppslag om dette.

2.5. Dugnad.

Styret organiserer felles dugnad minst en gang i året til rydding og stell av fellesarealene, og annet nødvendig vedlikehold.

2.6 Trafikkforhold.

Kjøring på gangveien er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare-, syke- og invalidetransport. All kjøring skal skje i gangfart. Kjørende må vise særlig hensyn til barn og gående.

Vask av kjøretøy er ikke tillatt på gangveien.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.

Borettslaget v/styret har rett til uten varsel å få fjernet feilparkerte kjøretøyer for eiers regning og risiko.

2.7 Dyrehold.

Det tillates å anskaffe hund eller katt. Tillatelsen får man av styret ved å undertegne særskilt "Erklæring om dyrehold", hvor man forplikter seg til å rette seg etter borettslagets regler og de offentlige vedtekter for hundehold, således også på borettslagets område.

Styret forbeholder seg retten til å avslå anskaffelse av spesielle raser. Ved forevisning av legeattest for allergi mot dyr, og allergien er av en slik art at den medfører vesentlig ulempe for vedkommende, kan styret bestemme at det ikke skal være tillatt å holde dyr i den spesielle blokken.

Hund-/katteeier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer.

Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene. Konf. husleiekontrakten.

2.8 Antenner

Det er ikke tillatt å montere antenner på bygningene.

Regler for bruk av garasjer og gjesteparkeringsplasser

1. Gjesteparkeringsplasser

1.1 Borettslaget disponerer 8 gjesteparkeringsplasser. Disse plassene er forbeholdt gjester/besøkende til borettslaget.

1.2 Andelseiere med bil 2 kan ikke benytte disse p-plassene for parkering. Styret vil taue bort bil 2 ved brudd på denne bestemmelsen for eiers regning uten forutgående varsel.

1.3 I tidsrommet 17-24 mandag til fredag er det ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringsplassene.

Likeledes er det forbudt for beboere å parkere på gjesteparkeringsplassene i tidsrommet fra lørdag kl. 00 til søndag kl. 24.

1.4 Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes i kortere perioder av beboere for parkering av bil 1 for av og pålessing i tidsrommet 00-17 mandag til fredag, dersom dette ikke er til hinder for besøkende.

1.5 Styret kan taue bort alle feilparkerte kjøretøy ved brudd på bestemmelsene for eiers regning uten forutgående varsel etter privatrettslige regler.

1.6

Reglene skal håndheves og borettslaget plikter skilte området slik at det ikke hersker noen tvil om bilistens ansvarsforhold for parkering av bil angitt i husordensreglene. Ved behov inngås det avtale med eksternt vaktsselskap som etter avtale med borettslaget skal håndheve bestemmelsene.

2. Garasjer

2.1 Det følger en garasje med hver leilighet i borettslaget.

2.2 Garasjeportene skal holdes lukket og låst når garasjen ikke er i bruk. Den enkelte beboer er ansvarlig for skader/tap som følge av overtredelse av dette punkt.

2.3 Lyset skal være slukket når garasjen ikke er i bruk. Når lyspærer går, byttes de av den enkelte beboer.

Dette gjelder også utelysene.

2.4 Andelseiere med bil plikter å bruke garasjen for parkering egen bil. Dersom andelseier ikke har bil bortfaller plikten om bruk av garasjen til parkering av bil. Andelseier kan da søke styret om utleie til andre andelseiere med bil 2. Det er ikke tillatt å leie ut garasjen til utenforstående.

2.5 Styret kan i samarbeide med lokal sikkerhetsmyndighet/brannvesen/politi be om inspeksjon av garasjene for å sikre at gjeldende sikkerhetsforskrifter overholdes.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

1. Alle hund-/katteeiere er forpliktet til å registrere sitt dyr med undertegning av dyreholdserklæring.
2. Det kan kun holdes ett dyr pr. husstand. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover tre måneder. Avvik fra denne regel forutsetter særskilt begrunnet søknad til og godkjenning fra styret.
3. Hunden skal alltid føres i bånd og av en person som har full kontroll over den når den ferdes innenfor borettslagets område.
4. Ved lufting av hund/katt skal man oppsøke områder utenfor borettslagets grenser. Det henstilles til alle eiere om å holde dyret borte fra barns sandkasser og andre lekeområder.
5. Eieren forplikter seg til umiddelbart å fjerne ekskrementer som hunden/katten legger fra seg på borettslagets område.

6. Eieren skal dressere sitt dyr så langt det med rimelighet er mulig, for å unngå sjenanse for naboene- F.eks. at hunden bråker når den er alene, at katten ikke går inn til fremmede o.l.
7. Eieren vedtar å være ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer innenfor borettslagets område, samt godtar at berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene.
8. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på disse reglene kan derfor betraktes som misligholdt leiekontrakt. Eieren kan av styret fratras retten til å holde husdyr ved brudd på reglene. En slik avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen innen en måned. Etterkommes ikke en slik endelig avgjørelse, betraktes dette som vesentlig mislighold av leiekontrakten.
9. **Ved å undertegne denne dyreholdserklæring vedtar jeg/vi borettslagets regler og det offentliges vedtekter for hundehold således også på borettslagets område.**

Erklæringen gjelder for: Hund/katt Rase:

Kjønn:

Navn: _____ Farge _____ Født: _____

Krabberud borettslag, dato:

underskrift andelseier for styret

eiers adresse - telefon