

HUSORDEN FOR NEDRE STOVNER BORETTSLAG

Vedtatt av borettslagets generalforsamling den 3. oktober 1974 med senere endringer, sist av generalforsamling 28. mai 2019.

A. Innledning

Nedre Stovner Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand, og dermed skaper en størst mulig trivsel i bomiljøet.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte husrekker og innen borettslaget som helhet bevares.

Husordensreglene, skrevet på norsk, er en del av husleiekontrakten mellom borettslaget og den enkelte andelseier. Det er beboers ansvar å gjøre seg kjent med innholdet i husordensreglene.

B. Felles grøntanlegg, beplantninger og eget område

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesområder. Gressklipping på fellesområdene foretas av innleide ressurser. Annet vedlikehold og beplantning på fellesområdet foretas på dugnad på de enkelte områdene. Arbeidet koordineres av områdekomiteen. Henvendelse om felling av trær på fellesområdene rettes til styret. Det er ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller busker uten styrets skriftlige tillatelse.

Fellessarealene er alles eiendom. Ingen bør likevel trå på plenene i vårløsningen mens jorda er bløt.

Det er ikke lov å sende opp raketter på fellesområdene mellom husrekkene og langs stikk veier. Beboerne oppfordres til å bruke fritidsanlegget på A feltet og området rundt flaggstangen.

Eget område er definert som utenomhusareale i leilighetens bredde på begge sider av rekkehuset. Lengden avgrenses av opprinnelig plantet berberis og/eller boligkata. Trær og busker i egen hage skal beskjæres slik at de ikke skygger og er til sjenanse for naboer. Beboere i midtleiligheten(e) har adgang til nødvendig ferdsel til og fra fellesområder langs naboenes bortre avgrensning (opprinnelig avgrenset med plantet berberis). Slik ferdsel kan f.eks. omfatte adkomst med trillebår og materialbæring under byggearbeider, trilling/bæring av gressklipper og frakting av redskaper/gjenstander til og fra frittliggende utebod og som det er upraktisk å frakte gjennom midtleiligheten(e). I vårløsningen og ellers når jorda er bløt, bør det utvises hensyn og ferdsel innstilles, slik at jordsmonnet ikke skades. Det er vedkommende andelseier som er ansvarlig for at det er mulig for nabo(er) å komme frem langs bortre avgrensning av hageområdet. Overgang fra bygsling til kjøp av tomtearealene endrer ikke retten beboere i midtleiligheten(e) har til nødvendig ferdsel til og fra fellesområder. Godt naboskap er at beboerne sammen blir enige om hvor nødvendig ferdsel til og fra fellesområder for beboere i midtleiligheten(e) helst bør foregå.

Beboer bes ta hensyn til naboer og hverandre når det gjelder støyende fritidssysler i hagen. Det oppfordres til at visse typer leker og ballspill foregår på lekeplasser og fotballbaner i og rundt borettslaget.

Beboer kan ikke på eget område sette opp trampoline eller badebasseng uten samtykke fra styret.

C. Boliggater og stikkveier

Boliggatene mellom husrekkene vil om vinteren bli besørget brøytet av borettslaget. Det er satt ut kasser med sand/singel til fri benyttelse. Strøing foretas av innleid firma, men strøkassen kan selvfølgelig benyttes, dersom en finner det nødvendig.

Utelyset til den enkelte leilighet utgjør en del av belysningen i boliggatene. Tent utelys i den mørke årstiden bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere faren for innbrudd/tyverier samt virke dempende på uønsket adferd på borettslagets område. God bokultur er å slå på all tilgjengelig utelys om kvelden i den mørke årstiden.

Om sommeren bør beboerne (jevnlige) foreta (nødvendig) rengjøring av boliggata. Stikkveien er den enkelte beboers ansvarsområde.

Parkering i boliggatene og på snuplasser er forbudt. Parkeringsforbudet gjelder også i kjøreveien til garasjene. Styret i borettslaget vurderer om det er nødvendig å leie inn et parkeringsselskap for å påse at parkeringsforbudet overholdes. Hvis styret velger å leie inn parkeringsselskap skal dette opplyses om i et rundskriv.

D. Trafikkavvikling

Motorkjøretøyer har bare adgang til boliggatene ved transport av syke og bevegelseshemmede, renovasjon og for nødvendig av- og pålessing av tunge gjenstander. God bokultur er at man kjører i gangfart, max 15 km/h, på borettslagets område, slik at vi i fellesskap bidrar til å unngå ulykker. Unødig bruk av horn og rusing av motor er forbudt. I følge trafikkforskriftene er det forbudt å la bilen stå med motoren igang. Reparasjonsarbeider på motorkjøretøyer og bilvask må ikke utføres slik at det er til sjenanse for andre. Det er ikke tillatt å utføre dette i gatene mellom husrekkene eller på snuplassen. Olje- og bensinsøl og annet avfall må ikke forekomme. Spesielt om vinteren må man kunne flytte bilene av hensyn til snømåking.

Bilvrak o.l. tillates derfor ikke hensatt på borettslagets eiendom.

Disse vil bli fjernet for eiers risiko og regning. Midlertidig oppstilling av husvogner tillates kun etter skriftlig godkjenning fra styret.

Det er ikke tillatt å parkere tilhengere eller biler med totallengde større enn 5 meter på borettslagets parkeringsplasser, fellesområder eller i garasje.

Parkering skal bare skje på oppmerkede parkeringsplasser eller i garasje. Har man garasje SKAL bilen parkeres i garasjen og ikke på parkeringsplass. Parkering utenom oppmerket parkeringsplass er ikke tillatt. Parkering på borettslagets parkeringsplass, felt-C, kan kun skje med synlig parkeringsoblat. Beboerne må gjøre sine gjester oppmerksomme på disse bestemmelser. Parkering utover disse reglene vil føre til borttauing for eiers regning og risiko. Styret har fullmakt til å effektivere eventuelle bøtelegginger og borttauinger, samt gjøre endringer i parkeringsreglene ved behov.

E. Søppel og avfall

Søppelkassene er beregnet for husholdningsavfall. Beboer må til enhver tid forholde seg til renovasjonsetatens regler vedrørende avfallssortering. Spesielt giftig eller eksplosjonsfarlig avfall må ikke legges i søppelkassene. Jord/sand og glass må ikke kastes i søppelkassen.

Søppelkassene må ikke overfylles (lokket skal alltid slutte helt til). Husk å trykke søppelet godt ned, da dette gir mer plass. Søppel utenom søppelkassene må ikke forekomme, da dette ikke fjernes av renovasjonsarbeiderne. Hvis det til sine tider skulle være helt fullt på en søppelplass (standplass), er det adgang til å nytte en annen. Søppelplassene (standplassene) må holdes ryddige og rene, og det må sørges for snøfjerning og sandstrøing om vinteren. Borettslaget sørger for vask av søppelkassene en gang per år.

Papirmateriale som kan nyttes til gjenvinning kastes i papirbeholderne som er satt ut på borettslagets søppelplasser.

Større avfall som trær og busker, samt avkapp fra disse kastes i avfallscontainerne/komprimatorbil ved vår- og høstoppyddingen. Fjerning av avfall fra større og mindre byggearbeider på og i leiligheten er beboers eget ansvar å fjerne.

F. Tørking, lufting og banking

Tørkestativene skal bare brukes til tørking og lufting av tøy. Bankestativene skal bare brukes til banking og lufting av tepper, matter o.l. Det er ikke tillatt å strekke snorer utenom de oppsatte tørkestativ.

Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. mai og 17. mai, og ikke etter kl. 19.00 dagen før. Det er opp til den enkelte husrekke å bli enige om fordeling av tørke- og banketider.

G. Ro i og utenfor leilighetene

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Særlig bør det i sommerhalvåret utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og dør(er) er lydisolasjonen dårlig. Husk at din musikksmak kan føles som støy for andre.

I tiden 23.00 til kl. 06.00 skal det være ro ved husene. God bokultur er at man utviser mest mulig hensyn og f.eks. ikke fører høyrøstet prat, bruker horn m.v. på borettslagets garasje- og parkeringsplasser i dette tidsrommet.

Musikk- og sangundervisning kan tillates av styret og med samtykke fra berørte naboer.

Ved musikk- og sangøvelser samt støyende hobbyvirksomhet må det vises særlig hensyn mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 og søn- og helligdager fram til kl. 13.00.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboene hvis en skal ha en festlig anledning som kan medføre noe mer støy enn vanlig. God bokultur er videre å ta mest mulig hensyn ved banking, hamring o.l. ved oppussing, vedlikehold o.l.

H. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr (hund/katt) uten styrets samtykke og uten at det er undertegnet spesiell erklæring, som anses som en del av husleiekontrakten. Slik erklæring må også undertegnes av beboere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarige husbesøk.

Det er bare tillatt med 1-ett husdyr av hvert slag (katt/hund) i hver leilighet. Styret gis fullmakt til å gi dispensasjon når særlige rimelighetsgrunner taler for det. Styret avgjør selv i hvert enkelt tilfelle hva som er rimelighetsgrunner. Hovedintensjonen i vedtaket kan ikke fravikes.

For andelseiere som søker om tillatelse til å holde katt, gir styret bare samtykke til innefatt/katt som holdes innenfor eget område definert som utenomhusareale.

Skjema for "Søknad om tillatelse til husdyrhold/erklæring vedr. husdyrhold" fåes ved henvendelse til styret eller det kan lastes ned fra borettslagets nettsider (www.nsbl.no):

Undertegnede, som holder husdyr (hund/katt) forplikter seg til å overholde følgende regler:

ERKLÆRING

Undertegnede, som holder husdyr (hund/katt), forplikter seg til å overholde følgende regler.

1. Hunden skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelsene overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.
2. Hunden bør luftes av en av husstandens medlemmer. Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke lekes med eller ertes opp, slik at den (hunden) kan skremme andre.
3. Hunden skal føres til et vel egnet sted, hvor fri lufting kan foregå. Lufting av hunden må ikke foregå på steder som tørke- og bankeplasser, sandkasser, plener og grøntanlegg innen boområdet.
4. Enhver hundeeier forplikter seg til ved første høve å gjennomgå et dressurkurs med sin hund. Hunden må ikke være alene i leilighetene dersom den ikke er lært opp til å være alene. (Kan ellers pipe og gneldre og dermed være til sjenanse for naboer.)
5. Enhver hundeeier må være forsikret for det ansvar de kan komme opp i, og erklære seg ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som påføres person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
Hundeeieren forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor området.
6. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt hundehold 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 tvilstilfelle avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
7. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.
Forøvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å måtte foreta i forbindelse med anskaffelse av husdyr.

To eks. Dato.....

.....

Signatur
andelseier

.....

Adresse andelseier

I. Skadedyr i leilighetene

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det oppdages veggdyr eller annet skadedyr i leiligheten. Beboerne må for egen regning få leiligheten rengjort etter de pålegg som styret måtte komme med.

J. Utlufting under rekkehus og på loftet

Det er ikke tillatt å tette åpningene under rekkehusene. Konstruksjonen forutsetter en riktig utlufting til enhver tid. Skader som måtte oppstå (teleskader på fundament, sopp og/eller råte) må erstattes av den enkelte beboer der det kan påvises at reglene ikke er fulgt. Beboer må påse at det er god lufting på loftet. Det er ikke tillatt å sette opp skillevegger eller annen sperring på loftet. Loftet skal holdes ryddig.

K. Forandringer i bygg

Innvendige bygningsmessige forandringer, oppføring av pipe, samt installasjon av ildsted skal forelegges styret for godkjenning før arbeidet settes igang.

Det er tillatt å bygge på rekkehusene etter de regler som er fastsatt i Nedre Stovner Borettslag på ekstraordinær generalforsamling 14. februar 1977 med senere endringer. Utbygging av karnapper er også tillatt etter de regler som ble vedtatt på ordinær generalforsamling 4. mai 1992. Alle søknader om bygningsmessige forandringer, tilbygg, utbygging av karnapper og frittstående bod, må igjennom styret i borettslaget (må godkjennes av styret). Nabovarsel må følge søknader som medfører enhver endring av rekkehusets fasader.

Avtrekkskanal fra vifte og tørketrommel kan ikke settes ut på rekkehusets langvegg.

Beboer som gjør bygningsmessige endringer der en kum blir berørt plikter å selv bekoste flytting av kum. Det er ikke tillatt å gjøre endringer slik det ikke er en hensiktsmessig adgangen til kummen.

Styret utarbeider og vedtar en markisestandard som skal benyttes i borettslaget. Styret må informere beboerne om markisestandarden så snart den er vedtatt av styret. Beboerne må forholde seg til den styrevedtatte standarden og styret må sørge for at den blir innarbeidet i husordensreglene.

Markiser

Farge på markiser skal være:

- blå - mørk eller marine (ikke lys blå)
- grå – lys eller mørk (men ikke sort)

Markiser kan være ensfargede eller mønstrede i valgfritt mønster, men kun i vedtatte farger i mønsteret.

L. Fremleie

Fremleie av leiligheten eller deler av denne må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av fremleieforholdet. Leieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Tillatelse gis for maksimum 2 - to - år av gangen. Det er ikke lov å lage to separate enheter av boligen.

M. Radio og fjernsyn

Hver leilighet er tilkoblet borettslagets kabelanlegg. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i borettslagets antennekontakter. Annet utvendig antenneanlegg vil ikke kunne settes opp uten samtykke fra styret. Feil ved kabelanlegget meldes til det selskap/firma som borettslaget til enhver tid har serviceavtale med.

N. Brannsikringsutstyr

Ett brannslukningsapparat og to røykvarslere finnes i hver leilighet. Andelseier/beboer har selv ansvar for å jevnlig kontrollere utstyrets funksjonsdyktighet. Borettslaget vil sørge for utbytte av brannslukningsapparater når så påkreves. Det er imidlertid den enkeltes beboers ansvar å skifte batterier i røykvarslere en gang per år.

Ved salg, overdragelse og ved fremleie skal standard brannsikringsutstyr i henhold til vedtektene (to stk røykvarslere og ett pulverapparat) følge leiligheten.

O. Bruk av leiligheten

Andelseier er ansvarlig for rimelig vedlikehold av leiligheten i følge vedtektene. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til stopp eller skade på felles avløp.

Ildsfarlige eller aggressive væsker (ufortynnet syre, baser, fremkallingsvæske o.l.) må ikke slås i klosett eller avløp. Heller ikke må fett helles i avløpssystemet, da dette over tid medfører stopp i rørledningssystemet.

Beboeren plikter dessuten å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for bekjempelse av brann eller tilløp til brann.

Det er ikke tillat å benytte kullgrill på de områdene som disponeres av den enkelte andelseier. Kullgrill har benyttes på fellesområder der dette er forsvarlig.

Beboerne plikter å kjenne til plassering og bruk av leilighetens hovedkran og den innvendige stoppekranen for hagevannledninger. Vanntilførselen til hagevannledninger (utvendige kraner) stenges før 1. oktober. Den enkelte beboer har ansvaret for utevannet. Hvis utevannet dels med naboen hviler et felles ansvar for dette. Inkludert i dette er også stoppekranen til utevannet.

I kuldeperioder må beboerne ta forhåndsregler, slik at vannrør ikke fryser. Omkostning ved optining bekostes av den enkelte beboer.

Snørydding m.v. av tak tillates bare etter styrets bestemmelser.

P. Garasjer

Garasjen står på borettslagets fellesareal, og skal kun brukes for oppbevaring av bil. For annen oppbevaring henvises til leiligheten, egen hage eller bod.

Den avgift som innkreves for garasjen dekker leie av tomt, snørydding/strøing, strøm, beis, og større vedlikeholdsarbeider. Mindre vedlikeholdsarbeider og beising påhviler den enkelte garasjeier. Ved salg/ overdragelse av leiligheten skal tilhørende garasje følge med. Ingen i

borettslaget kan eie mer enn en garasje. Det er lov å leie ut garasjer, men kun til andelseiere i Nedre Stovner Borettslag. Utleie av garasje må meldes skriftlig til styret.

Lading av El-Bil i garasjene må bare forekomme etter spesifikk tillatelse fra styret og i tråd med de til enhver tid gitte retningslinjer for lading.

Frem til endelig løsning for lading i borettslaget er på plass er denne muligheten å betrakte som en prøveordning, og styret påberoper seg retten til å når som helst trekke tilbake gitte tillatelser hvis forholdene krever det. Før tillatelse vil bli gitt må beboer oversende styret dokumentasjon på at garasjens ladepunkt overholder NEK400:2014 normens delnorm 722 om forsyning av elektriske kjøretøy.

Dersom det er flere garasjer som deler kurs og ønsker lading vil det bli satt opp faste «ladedager» per garasje for å unngå samtidig lading.

Strømforbruk dekkes ved en fast avgift på 400,-/mnd».

Q. Borettslagets fellesutstyr

Borettslagets fellesutstyr plassert i redskapsboder bringes tilbake på plass etter bruk. Skader på utstyr meldes straks til områdekomiteen. Barn må ikke overlates nøkler til redskapsbodene.

R. Henvendelser til styret

Klage over at en andelseier har overtrådt (ikke følger) husordensreglene skal fremsettes skriftlig til styret. Alle øvrige henvendelser til styret skal skje skriftlig, gjerne på e-post til: styret@nsbl.no. Borettslaget har også en egen hjemmeside der nyttig informasjon er lett tilgjengelig; www.nsbl.no

S. Endringer i husordensreglene

Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig. Meldinger fra styret i form av oppslag eller rundskriv vedrørende husordensreglene (endringer eller tilføyelser), gjelder frem til første generalforsamling. Permanente endringer behandles og vedtas som bestemt for vedtektsendringer.