

HUSORDENSREGLER

KARLSTUA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28/5-74, med endringer av 24/4-95, 21/4-97, 22/4-98, 3/4-00, 9/4-01, 15/4-02, 3/5-04, 2/5-05, 3/5-07, 13/5-08, 18/5-11, 8/5-12, 6/5-13, 5/5-14, 4/5-15, 2/5-17, 2/5-18 og 8/5-19.

Innledning

Karlstua Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde. Husordenen er vedtatt av generalforsamling og gjelder som en del av bruksretten til leiligheten.

Husorden

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Gjentatte brudd på husordensregler kan føre til krav om fravikelse av eiendom (oppsigelse av andelseier)

Vedtekter

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkesykler eller annet i inngangspartiene, utenfor egen inngangsdør, eller i felles ganger. I inngangspartier tillates hensetting av inntil to barnevogner på samme side som oppslagstavler. Vogner må ikke være til hinder for vanlig adkomst.

Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. Slike aktiviteter skal foregå på ballbanen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00.

All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00.

Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Skilter og lignende kan bare settes opp etter søknad og godkjenning av styret.

Blomsterkasser skal være på innsiden av balkongbrystning.

Dører til kjeller, garasje, utebod, tørkebås og inngangsdører skal alltid være låst. Dørpumper må ikke koples fra. Ved lengre tids åpning på grunn av av- og pålessing må inngangsdøren bevoktes, slik at uvedkommende, samt skadedyr ikke får adgang.

Bad, WC, kjøkken, vannledninger og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Taklukene skal være lukket. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. I vinterhalvåret eller når det er fare for frost, skal vannledningene for de utvendige kraner være tømt for vann. Det er ikke tiltatt å bruke disse i denne tiden uten etter avtale med Oppsal Vaktmestersentral (OVS). Olje fra matlaging skal ikke tømmes i oppvaskkum eller WC, da dette fører til tette avløp og unødige utgifter for borettslaget.

NB! Rehabilitering av bad- og våtrom er fra 1.1.2012 ikke søknadspliktig til Oslo Plan- og Bygningsetat, dersom brannskillet ikke brytes. Arbeidene skal utføres av godkjente firmaer. Styret skal også varsles skriftlig om rehabiliteringsarbeider.

NB! Ved rehabilitering/ombygging av kjøkken skal det monteres komfyrvakt og lekkasjevarsler under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder iht. forskrifter av 1.1.2013. Manglende lovpålagt utstyr som følge av ombygging, kan føre til avkorting i forsikringsoppgjør ved evt. skade.

Dugnad

Dugnad avholdes etter behov, styret ved velferdskomiteen står for det praktiske og ordner med servering. Komprimatorbil kommer om våren og evt. høsten og varsles ved oppslag slik at man kan kaste møbler, tre-materialer og annet inventar.

NB! Maling, bilbatterier, løsningsmidler, oljer og bildekk skal ikke kastes i container, men kan leveres på bensinstasjoner. Alle former for elektronikk og annet elektrisk materiell, hvite- og brunvare må heller ikke kastes i container, men kan innleveres til elektronikk firmaer på Alnabru, eller kommunal gjenbruksstasjon. Glass, flasker, tøy, sko og klær kan leveres i returpunkt ved rundkjøringen på Inger Hagerups plass. Papp og papir leveres i vår egen container utenfor HP-25-29. Det er viktig at ovennevnte blir fulgt, slik at borettslaget ikke påføres unødvendige kostnader.

Balkonger

Fargen på rammene i innglassingen skal være RAL 3011 rød.

Det er ikke tillatt å henge opp gardiner på innsiden av innglassingen. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass pga. rømningsvei. Utstyr på balkongen skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill. Grilling på balkong må begrenses av hensyn til naboer.

Utvendig solavskjerming

På generalforsamling 02.05.2017, ble det enstemmig vedtatt at det skulle monteres utvendig solavskjerming kombinert med tiltak mot dueplagen. Arbeidet ble gjennomført høsten 2017. Solavskjermingen inngår i borettslagets felleseie.

Det er viktig at solavskjermingen brukes og vedlikeholdes iht. rundskriv av 31.01.2018: *Regler for bruk og vedlikehold av solavskjerming*. Rundskrivet ligger også på vår hjemmeside.

Fjernkontroll for styring av solavskjerming skal følge leiligheten. Tap av fjernkontroll og programmering av ny fjernkontroll, må dekkes av andelseier.

Meldinger og henvendelser

Henvendelser fra styret eller OBOS til andelseier (beboer) ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde som husordenens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning husordenen skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke av styret.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Boring, banking, støyende oppussingsarbeider og musikkøvelser tillattes ikke mellom kl. 20:00 og kl. 08:00, på hverdager, og hele døgnet på søn-helligdager og høytidsdager. På lørdager er boring og banking tillatt mellom kl. 10.00 og 15.00. Ved store støyende arbeider skal alle naboer varsles. Denne type arbeider skal kun foregå mellom kl. 08.00 og 17:00 på hverdager.

Bruk av vaskemaskin med sentrifuge er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og 08.00 alle dager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Radio og TV

Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for radio og fjernsyn. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler for tilkobling av radio- og fjernsynsapparater.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne etter særskilt søknad til styret. Parabolantennen skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Det gjøres unntak fra annet ledd dersom det av signalmessige årsaker er nødvendig at en parabolantenne er delvis over balkongbrystningen, skal det gis tillatelse til å sette opp parabolantenne dersom ikke mer enn halvparten av parabolantennen er over balkongbrystningen. Her kan styret legge vekt på at andelseier ikke får signaler av de etterspurte kanaler, dersom parabolantennen monteres lavere enn balkongbrystningen slik at en tillatelse kan gis i disse tilfeller.

Søppel

Nedkastluken skal kun brukes for søppel som skal kastes i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Det er enhver beboers ansvar at man har lest og forstått orientering som er utstedt av Oslo kommunes renovasjonsetat, se orientering som henger på oppslagstavlen i inngangspartiet, og som er utdelt til samtlige andelseiere.

Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, matoljer, glass, metall og papir gjennom nedkastluken. Lukene skal alltid stenges forsvarlig etter bruk.

Plastposer med søppel skal alltid knytes med dobbel knute.

Matavfall som blir liggende ute på fellesområder, skal ansvarlig plukke opp og kaste i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Dette for å hindre tiltrekking av skadedyr til eiendommen.

Øvrig avfall

Se punkt under dugnad.

Mating av dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler fra egen balkong. Kast heller ikke mat ned på bakken, da dette tiltrekker skadedyr. Det er ikke lov å mate fugler eller andre ville dyr på fellesområder.

Utvendig fellesbod

Fellesboden skal kun benyttes til plassering av sykler, barnevogner, ski og annet sportsutstyr som er i bruk.

Rømningsveier mellom balkonger

Andelseier er ansvarlig for at rømningsveiene mot naboeliligheten er tilgjengelig uten hindring. RØMNINGSVEIEN MÅ IKKE SPERRES.

Merking av ringepanel, postkasser og entrédør

Den enkelte andelseier er ansvarlig for korrekt merking. Navneskilt til ringepanel og postkasser bestilles skriftlig hos Oppsal Vaktmestersentral. Skiltene betales av borettslaget. Entrédører skal minst være merket med etternavn.

Motorsykler og mopeder

Etter søknad til styret er det mulig å leie oppstillingsplass for motorsykkel og moped i garasjen. Det vil være et begrenset antall plasser til disposisjon. Leiepris fastsettes av styret og særskilt kontrakt opprettes.

Trappeoppganger og kjellergang

Det er forbudt å hensette skotøy, ski, akebrett, barnevogner eller annet brennbart utenfor egen entrédør eller i fellesarealer iht. gjeldende brannforskrifter.

Garasjer

Til alle 3- og 4-roms leiligheter følger det med en garasje plass i kjelleren. Utleie av garasje plass er kun tillatt til andelseier i borettslaget. Særskilt kontrakt for utleie opprettes gjennom styret.

Andelseier av 2-roms leilighet som disponerer bil, kan få tildelt en reservert utendørs parkeringsplass etter søknad til styret.

Ladeplass for EI-bil

Borettslaget disponerer 6 stk. ladeplasser for EI-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret.

Ladekontakt for EI-bil på garasje plass under blokka

Etter søknad til styret, kan det gis tillatelse til å montere ladekontakt på egen garasje plass. Andelseier må selv bekoste montering med egen undermåler utført av autorisert installatør, og dokumentasjon skal oversendes styret. Borettslaget avleser måler 1 gang pr år, og fakturerer andelseier etterskuddsvis.

ORDENSREGLER FOR GARASJENE

1. Andelseier som er tildelt garasje plass skal ikke benytte gjesteparkering
2. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist.
3. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.
4. Uvedkommende har ikke adgang til parkeringshuset. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.
5. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for brennbar materiell. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.
6. Det er tillatt å lagre max 4 stk. bilhjul på plassen.
7. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene.
8. Disse ordensregler går inn som en del av bruksretten.
9. Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.
10. Ved utkjøring skal man stoppe og vente til porten er lukket. Dette for å hindre at uvedkommende får adgang til garasjen.
11. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjene