

HUSORDENSREGLER

for

SANDAKER BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 04.05.2006
Vedtatt endret på generalforsamling den 02.05.2007.
Vedtatt endret på generalforsamling den 02.05.2011.
Vedtatt endret på generalforsamling den 31.05.2016.

Sandaker Borettslag er et samvirkeforetak som eies av andelseierne i fellesskap - ikke OBOS. Andelseierne er således ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslaget har et godt omdømme. Foretaket ledes av et styre valgt på generalforsamling. Til assistanse for styret kan dessuten velges spesifikke utvalg. Forretningsførselen utføres av OBOS. Alle utgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

§ 1

Innledning

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, fellesrom og garasjeanlegg. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre laget et godt bomiljø - og beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 2

Alminnelige ordensregler

Trappeoppgangene er rømmingsvei ved eventuell brann, så derfor må ingen sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom, ganger og brannbalkonger. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom beplantning og over plener Vern om grøntanlegget! Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område. Verandaer, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting eller lufting av tøy eller sengeklær. Banking av tepper henvises til spesielle stativer som er satt opp utendørs til dette bruk. Slik banking må dog ikke finne sted på søn- og helligdager, eller etter kl. 20.30 på hverdager. Det er anledning til å tørke og lufte i tørkebåsene på loftet.

Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene, kjeller eller loft. Små barn skal heller ikke gis adgang til kjeller og loft uten følge med voksne. Dører til loft, kjeller og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppgangsvinduet må, av sikkerhetsmessige grunner, holdes låst i luftstilling, og kun åpnes for renhold og lufting. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger, på loft eller i garasjeanlegg. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller på loft.

Feil som oppstår må omgående meldes vaktmester eller styre.

§ 3

Bygningsmessige forandringer og vedlikehold

Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Endringer må skje i henhold borettslagets bestemmelser, gjeldende bygningsforskrifter o.a. offentlige bestemmelser. For øvrig henvises til borettslagets vedtekter som angir hvilket ansvar andelseier og borettslagets styre har for vedlikeholdet.

Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon og vanninstallasjoner er i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Tillatelse kan gis på betingelse av at relevant godkjent fagkonsulent foretar befaring etter ombygging for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement fagkonsulent må betales av andelseier.

§ 4

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene, trapperom og på eiendommen fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 19.30 og kl. 07.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboer, over, under og ved siden. Når det skal avholdes større fester i leiligheter, bør naboer underrettes på forhånd.

Banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider i leilighetene må forekomme så lite som mulig, og kun mellom kl. 07.00 og kl. 19.00 på hverdager. På lørdager mellom kl. 11.00 og 17.00. Det er forbudt på søn- og helligdager.

§ 5

Dyrehold

Styret kan, etter søknad, gi beboerne tillatelse til å anskaffe (holde) hund eller katt. Tjenestehunder så som blindhunder, lavinehunder, ambulanshunder og politihunder skal prioriteres. Tillatelsen gjelder kun det dyr det er søkt for, og den som gis tillatelse til dyrehold må undertegne en spesiell erklæring. Misligholdelse fører normalt til at styret trekker tillatelsen tilbake.

Dyrebesitter må kjenne til politivedtektene for Oslo om båndtvang og utvise alminnelig god dyreøkt. Det er båndtvang for alle hunder i området rundt lekeplassen, hele året. Hundeholder skal ikke gå fra en bundet hund rett ved inngangen til en bygning som er for allmenheten eller ved lekeplassen. Det er ikke lov å luften hunden i området rundt lekeplassen og ved oppgangene. Beboerne er også ansvarlig for sine besøkende på disse punkter. Foring av dyr og fugler utendørs er forbudt, da mat til fuglene trekker rotter og mus til eiendommen. Husk hundepose.

§ 6

Søppel og gjenvinningsordninger

Borettslaget oppfordrer generelt til å benytte tilgjengelige gjenvinningsordninger. Nedkastslukene skal bare brukes for tørr søppel (husholdningsavfall). Søppelet må pakkes

godt inn. Det er strengt forbudt å kaste ned brennende ting eller oljeavfall gjennom nedkastlukene. Det er også forbudt å hensette større gjenstander i eller utenfor søppelrommene. Gamle møbler, sportsutstyr o.a. må beboerne selv levere til gjenbruksstasjoner eller kaste i containere når borettslaget setter opp dette. Kjøleskap, komfyrer eller elektrisk utstyr skal ikke kastes i borettslagets containere, men leveres til gjenbruksstasjoner eller til butikker som selger slike produkter. Returpapir kastes i utendørs papirdunker.

§ 7
Renhold,

Beboerne skal holde trapperom og trapperomsvinduer rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og gang hver sin uke. Det er trappen fra og med etasjen over deg og til og med egen etasje som skal rengjøres. Likeledes plikter beboerne å renholde sin loftsbod og garasjeplass. Rengjøring av inngangsparti, heis, kjellertrapper og dører settes bort og utføres av et eksternt rengjøringsbyrå. Det samme gjelder tørkebåser og loftsgang – som vaskes to ganger i året.

§ 8
Bad, WC, rørledninger og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryser. Det må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Dører til tørkebåser skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det må kun brukes vanlig klosettpapir i klosettet, ikke kastes uvedkommende ting som barnebleier og sanitetsbind,.

§ 9
Bilplasser og trafikkforhold

Kjøring med motorkjøretøyer (Inkludert drosjebiler) på gangveiene er generelt ikke tillatt. Følgende unntak gjelder:

- A. Renovasjonsetatens biler
- B. Uniformerte utrykningskjøretøyer
- C. Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.
- D. Transport av bevegelseshemmede.
- E. Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetralle eller transporteres gjennom garasjekjeller (vanligvis i forbindelse med flytting).

Eventuell kjøring må foregå i gangfart, og korteste strekning til og fra gaten. Kjøretøyer hensatt på eiendommen kan uten forutgående varsel fjernes for eierens regning og risiko.

Garasjeplassene tilhører leilighetene. Eventuell fremleie av garasjeplass skal registreres på skjema som fås av trafikkomiteen.

All parkering skal skje i garasjekjeller eller utenfor borettslagets område.

Instruks for garasjen vedlegges.

§ 10

Verandaene

Uvedkommende ting som er synbare utenfra kan ikke lagres på verandaene.. Grilling på verandaene eller i umiddelbar nærhet er ikke tillatt. Du er velkommen til å grille på utegrillplassen.

Solavskjerming og innglassing er godkjent av Plan- og bygningsetaten og må monteres etter styrets forskrifter.

Det er foretatt katodisk beskyttelse av armeringen på verandaene, dvs at deler av armeringen er gjort strømførende. Derfor er det ikke tillatt å bore på verandaen da dette vil kunne skade den katodiske beskyttelsen. Dersom det er absolutt nødvendig å bore må styret/vaktmester kontaktes på forhånd, slik at det ikke bores på steder som kan ødelegge den katodiske beskyttelsen. Boring som medfører at den katodiske beskyttelsen blir skadet, vil kunne medføre erstatningsansvar.

§ 11

Oppgangs- og utelys

Lys på loft og i loftstrapp skal kun lyse så lenge beboerne oppholder seg på loftet. Av hensyn til svaksynte beboere skal øvrig lys til en hver tid være påslått.

§ 12

Oppslagstavlene

Oppslagstavlene kan benyttes til interne meldinger. Oppslag satt opp av oppgangstillitsvalgt, styre eller utvalg kan kun fjernes av disse .

§ 13

Meldinger og henvendelser

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Det er styrets ansvar å holde nye andelseiere oppdatert mht. gjeldende bestemmelser.

Vaktmester og oppgangstillitsvalgt har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt, og skal se til at borettslagets interesse blir ivaretatt.

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Styret har kontor i nordre gavlvegg Åsengata 8, med postkasse. For meldinger til vaktmester er det postkasse på døra til vaktmesterkontoret. Meldinger til borettslagets utvalg kan legges i postkassa til styret eller vaktmester. Trafikkomiteen har egen postkasse i garasjen.

§ 14

Brannsikring

Det er etablert brannvarslingsanlegg for leilighetene med direkte tilkobling til Brann- og redningsetaten.

Det er viktig å følge instruksjonene som følge av dette. Instruksjoner skal finnes i et eget sikkerhets- og informasjonshefte som skal forefinnes i alle leilighetene. Dette kan fås ved henvendelse til styret.

I garasjen er alle utgangene rømmingsveier og merket som dette. .Det finnes også brannslukkingsutstyr i garasjen.

Ikke bruk heis ved brann!

Utstyr i forbindelse med brannvarslingsanlegget må ikke på noen måte demonteres.

Deaktivering av stor alarm skal kun foretas av personell fra Brann- og redningsetaten. I forbindelse med arbeider som medfører støv skal branndektoren tildekkes.

§ 15

Tildeling av ledige leiligheter

Det henvises til vedtektene basert på borettslagsloven av 2003-06-06, nr. 39.

Hva gjelder bestemmelser om andelseieres og borettslagets plikter og ansvar, henvises også til vedtektene.

Vedlegg: Ordensregler for garasjeanlegget

Vedlegg til husordensreglene for Sandaker Borettslag, OBOS 444

Ordensregler for garasjelegget

1. Adgang til garasjelegget må legitimeres med parkeringskort eller nøkkelbevis.
2. Alle biler skal være utstyrt med borettslagets parkeringskort. Parkeringskort og fjernåpnere kan kjøpes av vaktmester.
3. Alle adkomstveier til garasjen skal til enhver tid være låst.
4. Garasjeportene må passeres med største forsiktighet og i gangfart. Begge porter skal være lukket før siste kjøretøy/person forlater portområdet.
5. I garasjelegget skal det kjøres varsomt. Største tillatte hastighet er 10 km/t. Test og øvelseskjøring tillates ikke.
6. Høyden på kjøretøyer inkl. last, antenner o.l. må ikke overstige 2 meter.
7. Enhver andelseier/leietaker er ansvarlig for sin parkeringsplass overfor borettslaget ved å:
 - a) parkere riktig innen oppmerket felt
 - b) holde garasje og egen plass fri for søppel og avfall
 - c) følge trafikktvalgets oppfordringer om renhold
8. Enhver andelseier/leietaker er ansvarlig for den skade en måtte påføre garasjelegget og port.
9. Borettslaget er ikke ansvarlig for skade som måtte tilføres parkert kjøretøy eventuelt tyveri av kjøretøy.
10. Andelseier har ansvaret for at eventuell leietaker blir gjort kjent med ordensreglene og at leietaker følger disse. Navn, adresse og telefonnummer til leietaker skal meddeles trafikktvalget på eget skjema
11. Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje, bensin er strengt forbudt, eksempelvis oljeskift. Mekanisk arbeid er ikke tillatt.
12. Reparasjons- og vedlikeholdsarbeider som tillates er skifte av lyspærer, plugger, stifter, vifterem, samt omlegging av hjul, - arbeid som bare kan utføres på eget kjøretøy.