

HUSORDENSREGLER FOR FINSTADKOLLEN BORETTSLAG

Godkjent på generalforsamling 9. mai 2000
med endringer 6. mai 2003, 2. mai 2006 og 3. april 2019

1. INNLEDNING

Finstadkollen Borettslag er et andelslag hvor andelshaverne (vi) eier husene og grunnen. Dette medfører at vi i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i den best mulig stand. For å oppnå de best mulige boforhold og for å holde den høyest mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene overholdes. Husordensreglene er en del av vedtektene.

Kommentarer:

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap. Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle beboere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av disse regler. Her må vi vurdere ut i fra hovedintensjonen – å legge forholdene til rette for det best mulige bomiljø – selv om det enkelte tilfelle ikke eksakt står i husordensreglene.

Med andre ord: **Vi må bruke sunn fornuft.**

Dersom disse reglene ikke blir overholdt, kan det medføre oppsigelse av leieforholdet. Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og styret i borettslaget er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

2. FELLES UTEOMRÅDE

Det pålegger oss å bidra til at borettslagets grøntareal blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder både areal som disponeres av den enkelte, som fellesarealene. Trær/beplantning må ikke felles/fjernes, og utvidelse av de registrerte parsellgrenser må ikke skje uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal.

Vi bør holde våre barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på noen annen måte sjenerer naboer eller skader beplantningen. Lek på garasje- og bodtak er ikke tillatt. Sykling på grøntanlegg er ikke tillatt. Fotballsparking skal kun foregå på avsatte ballfelter.

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en eller flere beboere, skal vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Vi skal holde gangveiene rene, samt sandstrø om vinteren. Stikkveien frem til egen inngang er den enkeltes ansvar. Strøkasser med sand er satt opp til fri benyttelse.

Kommentarer:

Det er i alles interesse at borettslagets fellesområder blir holdt i god stand. Ikke bare øker dette trivselen, men også verdien. Borettslagets styre velger reaksjonsform overfor aktuelle skadevoldere dersom eiendommen eller eiendeler blir skadet. Styret er forpliktet til å holde et våkent øye med lagets vedlikehold. Bygningsskader meldes styret ved ett av medlemmene.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Vi er ansvarlig for rimelig vedlikehold jfr. vedtektene.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloaknettet. Det må heller ikke slåes ut ildsfarlig eller aggressive væsker.

Vi plikter å kjenne til hvor leilighetens og rekkens hovedkran er, samt stakelukens plassering, slik at de kan stenges for å begrense skade ved rørledningsbrudd.

Sluk i gulv må holdes rent for fett og lo slik at vannet får fritt avløp. Oppvaskmaskin skal være fast tilkoblet.

Alle plikter å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å begrense og bekjempe en brann.

Brannslanger og stiger må derfor være på plass. Slangene må prøves med jevne mellomrom, men ikke brukes til hagevanning o.l.

I henhold til forskriftene har hver leilighet fått utlevert en røykvarsler og en brann-slange. Det er den enkelte andelseiers ansvar at disse er forskriftsmessig montert og i funksjonsdyktig stand. Likeså er det andelseiers ansvar og plikt å føre nødvendig tilsyn med utstyret og å skifte batterier. Utstyret skal følge leiligheten. Brannlovens bestemmelser gjelder fullt ut også for andelseiere i borettslag. Lagets (styrets) ansvar overfor den enkelte andelseier begrenser seg til å varsle om andelseiers plikter. Selv om vi har et pulverapparat, må brannslangen i benken på kjøkkenet ikke fjernes eller frakobles.

Utelyset på boden er gangveiens belysning og skal derfor være tent fra mørkets frembrudd til påfølgende morgen.

Verandaer skal ikke brukes til sjenerende resting av gulvtepper o.l.

Til fellesanlegg for radio og TV må bare benyttes godkjent utstyr.

Med godkjenning fra styret kan andelseier overlate bruken av hele leiligheten til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av brukeren. Bruker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger, og han må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

4. RO I OG UTENFOR LEILIGHETEN

Vi bør unngå unødvendig og urimelig støy. Vis hensyn ved bruk av radio, TV og stereoanlegg o.l.. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

Det skal normalt være ro i og utenfor leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Ved selskapselighet i denne tid skal nabovarsel gis i god tid.

Musikk- og sangøvelser, samt støyende og sjenerende hobbyvirksomhet, er ikke tillatt i tiden fra kl. 20.00 til kl. 08.00, og på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt for beboerne å benytte gressklipper eller sag drevet med forbrenningsmotor.

5. SØPPEL

Containerne er beregnet for husholdningsavfall. Alt avfall skal, før det legges i containeren, være forsvarlig innpakket og lukket. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen og legges i egen container. Containerne må ikke overfylles og det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor.

Søppelplassene må holdes rene og ryddige og vi må sørge for snørydding /sandstrøing.

Brannfarlig, giftig eller eksplosjonsfarlig avfall skal ikke legges i containerne.

Renholdsverket som henter søppelet til fastsatte tider, har meget klare regler for hva det skal ta med seg. Det er derfor viktig at det kun kastes husholdningsavfall og papir i de respektive containerne.

6. KJØRING/PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Beboeres biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte plasser og i garasjene, ikke på gjesteparkeringen. Parkering og lagring av tilhengere, båter etc. er ikke tillatt på borettslaget fellesområde eller på beboers egen parsell.

All kjøring med motorkjøretøy på gangveiene skal foretas i gangfart. Kjøretøy med totalvekt over 3,5 tonn tillattes ikke parkert på borettslagets eiendom.

Viser forøvrig til driftsavtale med parkeringsselskapet.

Vi skal gjøre våre gjester oppmerksom på våre trafikkbestemmelser.

7. FORANDRINGER M.V.

Oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av parkeringsplasser kan bare skje i styrets regi etter eventuell godkjenning av generalforsamlingen (jfr. Lov om borettslag § 8-9).

Dersom du ønsker å foreta bygningsmessige endringer, enten det er utvendig eller innvendig, er det viktig at du kontakter styret før du starter. Noen saker krever kommunal behandling og godkjenning. I slike saker er det borettslaget som må stå som byggherre (fordi borettslaget eier eiendommen). Du kan derfor ikke selv sende søknad direkte til kommunen, men må la den gå gjennom styret. Det er styrets ansvar å påse at bygningsreglene blir fulgt.

8. DUGNAD

Borettslagets miljøutvalg gis fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets fellesområder. Eksempel på dugnadsoppgaver: Stell av trær, busker og planter på fellesareal, rydding og renhold, enklere ytre vedlikehold som ikke krever fagkunnskaper m.m.

Det er viktig at alle som kan, deltar i slike fellesdugnader. Jo mindre arbeid som må settes bort til andre, jo mer penger sparer borettslaget.

9. GENERELT

Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene. Grillen må ALLTID ha tilsyn når den er i bruk. Vær oppmerksom på brannfaren ved f.eks. velt av grillen.

Kast ikke mat ned på marken til fuglene – dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Takrenner må renses minst 2 ganger pr. år av andelseieren. Vær også oppmerksom på mulige skader som kan oppstå ved isdannelse på tak. Verandaer må passes nøye på så de ikke tar skade/råtner. Hold verandaen fri for snø.

10. FELLESANTENNEANLEGG

Fellesantenneanlegget for radio og TV må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må kun benyttes tilkoplingsutstyr som er laget for dette formålet. Inngrep i anlegget må kun utføres av kabel-TV selskapet. Ved feil skal kabel-TV selskapet (UPC) kontaktes pr. telefon 02123 (09:00-22:00 (12:00-20:00)).

11. RUNDSKRIV, OPPSLAG OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret til andelseier ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene og er en del av vedtektene.

Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring i dagspressen. Interesserte kan også henvende seg til OBOS som gir opplysninger om leiligheter i laget.

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtak fattes på generalforsamlingen.

Det vises for øvrig til vedtektene.

12. DYREHOLD

Det er tillatt å anskaffe hund/katt, under forutsetning av at vedkommende andelseier søker styret, og undertegner en spesiell erklæring nedfelt i husordensreglene.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Eierens navn:

Finstadrabben.....

Dyrets navn:

Rase.....

Jeg erklærer, er kjent med og vil overholde følgende regler for dyrehold i Finstadkollen Borettslag:

- Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Alle som lufter hunder skal ha full kontroll over hunden.
- Hundebæsj må umiddelbart fjernes og kastes i søppelet. Ha alltid med pose når hunder luftes. Vær oppmerksom på at også urin kan være plagsomt. Hunder skal derfor ikke gjøre fra seg ved sandkasser, lekeplasser, benker eller inn mot hager og inngangspartier.
- Katteeiere er til enhver tid ansvarlig for at katten ikke er til sjenanse for andre beboere. Katter skal ikke oppholde seg i andre beboeres hager eller terrasser, dersom ikke naboen selv ønsker dette. Alle katteeiere har ansvar for å holde katten under oppsyn, slik at den ikke gjør fra seg og markerer hos naboer eller på lekeplasser - spesielt ikke i sandkasser.
- Det er viktig at dyret ditt ikke skremmer mennesker eller andre dyr. Oppstår det problemer naboer i mellom, bør man prate sammen og finne en løsning som alle parter blir fornøyd med.
- Kommer det berettigede klager på husdyret forplikter eier seg til raskt å løse problemet, eller fjerne dyret fra borettslaget. Berettigede klager kan være at husdyret gjentatte ganger sjenerer naboer ved lukt, bråk eller skremmende adferd. Hva som er en berettiget klage avgjøres av styret.
- Eiere av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape- og bitemerker på dører og karmen eller skade på blomster, planter og grønntanlegg.
- Alle husdyr skal være ID-merket.

Lørenskog den

Underskrift