

# HUSORDENSREGLER

## for

### Øvre Ravnåsen Borettslag

vedtatt 02.06.87

med endringer 02.06.88, 06.06.89, 12.05.03, 05.05.04, 20.04.09, 22.04.10, 24.04.13, 10.04.14, 18.04.2018 og 02.05.2019.

*I ordinær generalforsamling 10.04.14 ble det vedtatt forbud mot bruk av åpen ild inkludert kullgrill. Dette gjelder på balkong, terrasse, veranda og tilliggende hage. Bestemmelsen ble ikke vedtatt tatt inn i husordensreglene.*

## INNLEDNING

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Reglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område. Leilighetene er boliger, og kan ikke benyttes til næringsvirksomhet.

Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader.

## 01. HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig.

## 02. BRUK AV LEILIGHET, ANDRE ROM OG FELLESAREAL

Andelseiere med husstand plikter å ta hensyn til de andre beboerne.

Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre.

Langtidsutleie av leilighet er regulert i Vedtektene 4.2.

Korttidsutleie kan være belastende for bomiljøet, derfor er ikke det ikke tillatt å leie ut hele leiligheten mer enn 60 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Andelseier skal sende skriftlig melding til styret hver gang boligen leies ut. Meldingen skal inneholde navn på leietaker, og angivelse av hvor lenge leieforholdet varer.

Andelseier skal gjøre korttidsleietaker kjent med husordensreglene. Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for korttidsleietakers eventuelle brudd på husordensreglene.

Gjesteparkeringen kan ikke benyttes av korttidsleietakere. Andelseier kan stille egen parkeringsplass til disposisjon. Styret skal varsles skriftlig om slik bruk av parkeringsplassen.

Det skal gis nabovarsel minst en gang i året om at leiligheten tidvis benyttes til korttidsutleie.

Beboer plikter å ta hensyn når det gjelder støy som kan være til sjenanse for andre.

Det skal være alminnelig ro mellom 23:00 og 07:00.

For bruk av vaskemaskin og støvsuger er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 23:00 alle dager.

Ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og mellom kl. 10:00 og 21:00 på lørdager. Søndager, høytidsdager som f. eks. julaften og nyttårsaften, samt bevegelige helligdager er det ikke tillatt bruk av støyende verktøy eller gjøre oppussingsarbeid som kan være til sjenanse for dine naboer. Reglene kan fravikes i forståelse med berørte naboer.

Støyende utendørs arbeid som for eksempel plenklipping, høytrykksspyling etc. er ikke tillatt på søndager og helligdager jfr. Helligdagsloven.

### 03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier.

### 04. DYREHOLD

Det er tillatt å ha smådyr.

Andelseierne er forpliktet til å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre. Eventuelle klager skal behandles som bestemt i punkt E og i Erklæring om dyrehold.

- A Dyret skal alltid holdes under oppsikt på borettslagets område.
- B Eieren skal alltid fjerne ekskrementer etter dyret.
- C Husdyr må alltid holdes unna borettslagets sandkasser.
- D Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

- E Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.  
I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med begge parter hvorvidt en klage er berettiget.
- F For øvrig vises det til politivedtektene for Oslo ang. dyrehold.
- G Det er en forutsetning for dyrehold at «Erklæring om dyrehold» undertegnes og følges.

## 05. FELLESROM OG OPPGANGER

Fellesbodene skal kun brukes til barnevogner og sykler. Andre private effekter/møbler skal ikke lagres i fellesbodene. Det er forbudt å hensette møbler/bruksgjenstander i bodganger og utenfor private boder.

Dekk eller andre gjenstander kan ikke oppbevares i garasjeanlegget eller kjellernedganger/trappeoppganger.

Hensatte møbler/bruksgjenstander og andre private effekter vil bli fjernet og kastet. Sportsutstyr, møbler og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppganger eller fellesboder.

Kun sykler og barnevogner kan settes i fellesboder. Borettslaget har ikke ansvar for beboernes verdier som oppbevares i bodene.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i bodene. Husk brannforskriftene må følges.

Oppgangene er ikke allment oppholdssted. Alle beboere er ansvarlig for å holde fellesområdene ryddige. Du er spesielt ansvarlig for å holde ditt eget inngangsparti i orden, herunder snømåking, vasking og feiing.

Postkasseskilt skal være etter styrets mal og bestilles gjennom styret.

## 06. AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal sorteres og pakkes etter kommunens regler.

Borettslagets avfallsrom skal ikke benyttes til annet enn alminnelig husholdningsavfall, som restavfall, plast, papp og papir. Se oppslag i avfallsrom.

Alt avfall, spesielt skarpe gjenstander, skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbeholder.

Se etter at avfallet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig / selvantennelig avfall i avfallsbeholder. Sjøppel skal ikke plasseres utenfor avfallsbeholder. Dersom det er fullt, finn et annet avfallsrom.

Renholdsetaten i Oslo utsteder tilleggsgebyr til borettslaget for feilplassering av avfall. Beboere som bryter reglene for avfallhåndtering kan stilles til ansvar for merutgifter knyttet til det.

Alt annet avfall skal leveres miljøstasjon / kastes i egnede beholdere. Borettslaget har egne beholdere som står på gjesteparkeringen en gang i måneden, mer informasjon om datoer og tider blir kunngjort i rundskriv. Det må ikke kastes spesialavfall som elektronikk, maling, olje og bildekk i beholderen.

Søppel og sneiper skal ikke kastes på borettslagets områder, bruk søppelkassene. Avfall skal av brannsikringrunner ikke oppbevares på veranda / terrasser / balkong eller utenfor inngangsdører.

## 07. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV GARASJE

På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel. Nødvendig kjøring må skje i gangfart, maks. 10 km/t. På garasjetaket tillates kun kjøring i tilknytning til syketransport/utrykning og nødvendige vaktmestertjenester.

Parkering inne på bo-området, ved stikkveier eller gangveier og på snuplasser er ikke tillatt. Beboerne anmodes om å informere sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass eller parkeringsplass.

Beboere som parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, det vil si på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller gangveier og på snuplasser eller andre steder på borettslagets område, kan få kjøretøyet borttauert for eiers regning og risiko uten forvarsel. Beboer har rett til å parkere inntil 1 time på gjesteplass. Campingvogner, båter, tilhengere, ikke kjørbare eller uregistrerte motorkjøretøyer og lignende skal ikke stå på gjesteparkeringsplassene.

Innendørs garasjeplass skal kun brukes til kjøretøy, andre gjenstander fjernes uten forutgående varsel og erstatningsplikt for borettslaget. Jfr. punkt 06.

El-biler (kommer)

Tillatelse til utleie av garasjeplasser og parkeringsplasser må innhentes fra styret. Garasje- og parkeringsplasser skal i første rekke leies ut til beboere i borettslaget. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Hvis beboer trenger ekstra nøkkel eller fjernkontroll kan styret kontaktes for dette.

Alle brukerne av garsjeanlegget plikter å sørge for at utgangsdører er låst når de forlater anlegget.

## 08. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

## 09. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

Hver beboer plikter å ta kontakt med sin nabo om eventuelle klandreverdige forhold før dette sendes til styret.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig til styret som avgjør rimeligheten av klagen og som iverksetter eventuelle nødvendige tiltak.

Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

Styret kan på eget initiativ begjære tvangssalg ved grove overtredelse av husordensreglene og eventuelt andre strafferettslige forhold.

Husordensreglene trer i kraft straks.

Vedtatt på ordinær generalforsamling mai 2019

## ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har husdyr forplikter seg til å overholde følgende regler for dyrehold i Øvre Ravnåsen borettslag.

1. Alle dyr skal holdes under kontroll på borettslagets område. Dyr som etter Oslo kommunes regler er underlagt båndtvang skal alltid holdes i bånd på borettslagets fellesområder. Det forutsettes at enhver dyreeier er kjent med politivedtektene i Oslo ang. dyrehold.
2. Eier av husdyr erklærer seg med dette som ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Eier er forpliktet til å følge borettslagets regler om dyrehold.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
4. Denne erklæringen betraktes som en del av andelseiers ansvar i forhold til Øvre ravnåsen borettslag.

Oslo, den .....

.....  
Andelseier

.....  
adresse

## **VEDRØRENDE NYE MEMBRANER PÅ REPOSER I TRAPPER**

Brukerveiledning:

For å få en varig pen overflate på membranene er det viktig at følgende punkter ivaretas. Membranene er bygget opp i hovedsak av epoxy og sand. Til å begynne med vil membranen slippe en del av de sandkornene som ligger øverst og derved ikke er omsluttet av epoxy. Etterhvert som disse slites vekk og forsvinner med regn og annen rengjøring setter membranen seg og vil til slutt ikke avgi flere sandkorn.

Det er viktig å være forsiktig med mekanisk påvirkning for å unngå dype sår og riper. Vær derfor forsiktig ved for eksempel snømåking, fjerning av evt. is etc. Spett og lignende må ikke brukes ved slik fjerning. Bank ikke på belegget med stålverktøy eller andre metallgjenstander. Søl med gips, betongmørtel eller maling etc. vil være vanskelig å fjerne. Jern og stål som kan ruste, (gjelder også spon av dette) må ikke bli liggende på membranen da dette kan føre til stygge rustskjolder.

Membranen har farge i epoxyen. Ved hard mekanisk påkjenning vil ripene likevel framstå som lyse i forhold til membranfargen. Dette kommer av at sandkorn og epoxyoverflaten knuses til et fint mel. Disse ripene fjernes ved bruk av vannskylling og kosting med myk kost.

Ved riktig og fornuftig bruk vil membranene holde seg pene i år etter år.

### **REGLER FOR PARABOLANTENNER**

1. Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantennener uten at det er innhentet skriftlig tillatelse på forhånd.
2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre innen borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.  
Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil bli synlig over balkong- brystningen eller gjerde. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp. Antennen og tilknyttet utstyr skal ikke være av en slik art at det forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.
3. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget.

Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.

4. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.