

Husordensregler for Smedstadsammen borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31.05.2018

1. INNLEDNING

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Beboerne må også selv bidra til best mulig standard av bygninger, plener og øvrige utvendig anlegg. Kostnader ved drift dekkes gjennom felleskostnadene. Derfor bør det være av beboernes interesse å overholde disse enkle regler i husorden.

Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven, borettslagets vedtekter og ordensreglene. Ved tolkningstvill legges reglenes intensjoner til grunn.

Andelseier er ansvarlig for at regelverket overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Brudd på vedtektene/ordensreglene utgjør mislighold og kan utløse sanksjoner fra borettslagets side.

Styret kan ut fra sitt mandat fastsette egne retningslinjer innenfor konkrete områder.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1 Generelle regler

- Det skal være ro i leiligheten og i boområdet fra kl. 2200 til kl. 0600 på hverdager og fra klokken 2300 – 0800 i helger og på helligdager.
- Banking, boring og andre aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboer, skal varsles på forhånd og er kun tillatt innenfor følgende tidsrom:
Mandag - fredag mellom kl. 08 og 20
Lørdager og dager før hellig-/høytidsdager mellom kl. 09 – 17
På søndager og hellig-/høytidsdager skal støyende arbeider og aktiviteter unngås.
- Dører til inngang, loft, «kjølerom» og andre fellesrom skal holdes låst. Begge dører mellom garasje og trapperom skal alltid være lukket, dør til garasje holdes låst. Man må forsikre seg om at porter inn til garasjen lukkes etter passering.
- Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting og risting av sengetøy, tepper og lignende.

2.2 Boder og fellesarealer

2.2.1 Boder

- Ildsfarlige, flyktige, illeluktende væsker eller gass i kanner eller maskiner skal ikke oppbevares i boden.

2.2.3 Fellesarealer inne

- Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom eller ganger. Slike ting skal plasseres i avsatte fellesrom. Det er tillatt å ha barnevogn stående i trappegangen om dagen hvis den er i jevnlig bruk.
- Alle gjenstander som oppbevares i fellesbodene skal merkes med navn og leilighetsnummer.
- Ved dugnader i borettslaget vil umerkede gjenstander som er oppbevart utenfor egen bod kunne bli fjernet.
- Gjenstander som anses å være avfall (eksempel materialer etter ombygging) skal ikke etterlates i fellesbodene.

2.2.4 Fellesarealer ute

- Vask av bil i garasjene og på indre boområde er ikke tillatt.
- Sykler som ikke er i jevnlig bruk, skal ikke etterlates i sykkelparkeringen ute.
- Vedlikehold av grøntanlegg med utemøbler, grillplass, plener og beplantninger er felles eiendom og bekostes av borettslaget. Enhver må bidra til å opprettholde anlegget ved forsiktig bruk, og ellers følge gartners, vaktmesters og styrets anvisninger. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep på trær og planter uten avtale med styret.
- Beplantning (hekker og busker) foran terrassene i 1. etasje skal ha høyde 1,2m / 1,5m / 1,8 m over terrassens gulv. Høyde på hekker og busker bestemmes av den enkelte beboer hvert tredje år, og arbeidet utføres av gartner.

2.3 Terrasser og balkonger

- Beboerne plikter å holde terrasser og balkonger rene og ryddige, blant annet på grunn av sluk og avløp. Det er beboers ansvar at sluk renses jevnlig, slik at det ikke blir tett. Evt. oppføring, tremmegulv e.l. må ivareta enkel tilkomst til sluk. På balkonger oppfordres det å benytte beskyttende underlag for å skåne gulvet.
- Bygningsmessige endringer som rekkverk, glassvegger, stakitt, m.m. samt permanente markiser og lignende kan ikke føres opp uten styrets godkjenning.
- Montering av lys (utelamper) på terrassene skal godkjennes av styret og lysstyrken må ikke være større enn belysningen over inngangsdørene.
- Balkongkasser skal av hensyn til sikkerheten for øvrige beboere henges på innsiden av balkongrekkverket.
- Adkomst til terrassene skal ikke skje over rekkverket grunnet alminnelig vedlikehold av treverk og beplantningen utenfor.
- Av brannhensyn er det ikke tillatt med åpen flamme på terrasser og balkonger. Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

2.4. Dyrehold

- Det er tillatt med dyr (innekatt og hund) under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.
- Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Dersom svar til beboeren ikke er kommet innen 30 dager er søknaden innvilget. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge dyreeier å avslutte dyreholdet.

2.5. Avfall

- Alle som bor i Oslo har plikt til å kildesortere og sikre at avfallet blir tatt hånd om på en miljøforsvarlig måte. Avfallet fra beboere i borettslaget kastes i nedgravde søppelcontainere. Disse er kun beregnet på husholdningsavfall i grundig gjenknyttede poser og papiravfall.
- Annet avfall, gjenstander eller større mengder avfall skal leveres til gjenbruksstasjon. Nærmeste: Smestad gjenbruksstasjon, Ullernchausseen 26.
- Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne kommunale beholdere for dette formål.
- Det er ikke tillatt å etterlate søppelposer eller gjenstander i fellesarealet/utenfor egen dør eller ved siden av avfallscontainerne.

2.6. Vann, avløp og ventilasjon

- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rør/slanger ikke fryser.
- Det må ikke kastes ting i klosettet som ikke naturlig hører hjemme der.
- Beboer er ansvarlig for jevnlig rens og vedlikehold av sluk og vannlåser.
- Ved uforsvarlig bruk av vann, (vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, isbitmaskiner og lignende), bærer andelseieren ansvaret i henhold til borettslagets vedtekter.
- Det skal ikke under noen omstendighet kobles vifte eller lignende til eksisterende ventilasjonsanlegget. Slike anretninger kan bidra til at ubehagelig lukt spres til naboer. Over komfyr på kjøkkenet kan man bruke kullfiltervifter eller tilsvarende frittstående resirkulerende løsning.

3. BRANN/RØMNING

- Ved brann skal man generelt:
 1. REDDE: Sørg for å varsle alle som bor/oppholder seg i oppgangen. Hjelp hverandre ut til avtalt møteplass. Sjekk at alle har kommet seg ut.
 2. VARSLE: Varsle brannvesenet på nødnummer 110. Oppgi nøyaktig adresse. Dette bør man også lære barna. Legg ikke på før du har fått beskjed om at du kan gjøre det.
 3. SLOKKE: Dersom brannen ikke har blitt for stor, forsøk å slokke. Utsett ikke deg selv eller andre for stor fare. Husk at røyken er svært giftig. Ta imot og orienter brannvesenet om situasjonen når de kommer. Gi straks beskjed dersom du tror noen beboere ikke har klart å komme seg ut. Gå ikke selv inn i oppgangen/huset for å redde eventuelle kjæledyr og personlige eiendeler. Overlat dette til brannvesenet.
- Hvis det er røykfullt i trappeoppgangen, skal man ikke rømme ned i trappen, men lukke døren og bli i leiligheten/på balkongen til brannvesenet kommer. Vi har relativt brannsikre leiligheter, og brannvesenet vil være på plass før en brann spres inn i en ny leilighet. Man skal derfor ikke utsette seg for fare, ved å rømme gjennom røyk.
- Ingen må sette fra seg eller oppbevare gjenstander i felles trapperom eller ganger. (Det er tillatt å ha barnevogn stående i trappegangen om dagen, hvis den er i jevnlig bruk.)
- Kun grilling med elektrisk og lukket gassgrill er tillatt på terrassene/balkongene. Gassbeholdere skal oppbevares ute, og må ikke under noen omstendighet oppbevares i kjeller eller på loftsbod.

4. PARKERING

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene i parkeringskjelleren. Parkering på gjesteparkeringsplasser følger egne oppslåtte regler, og håndheves av et parkeringsselskap. Borettslaverne er også ansvarlig for sine respektive gjesters parkering.

- Biler som er parkert ulovlig av beboerne eller deres gjester, vil etter advarsel og uten at det reageres, kunne bli borttauet for eiers regning og risiko.
- På indre boområde bør kjøring begrenses. I disse områdene er det parkering forbudt, blant annet av hensyn til tilgangen til nødteater (brann, ambulans og lignende). Kun stopp for av- og pålessing er lov. Parkeringsforbudet på indre boområde blir også håndhevet av et parkeringsselskap.

5. MELDINGER, KLAGER OG HENVENDELSER

- Vaktmesteren har pålegg fra styret om å påse at husordensreglene blir fulgt.
- Klager eller henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene skal skje skriftlig i form av brev eller e-post.

ERKLÆRING**SMESTADDAMMEN BORETTSLAG**

Undertegnede andelseier får adgang til å holde hund i sin leilighet under følgende bestemte forutsetninger:

1. Hunden skal alltid føres i bånd i heis, oppganger og på borettslagets områder. Hunden skal ikke luftes på borettslagets områder.
2. Borettsshaveren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som en hund måtte påføre Smestaddammen Borettslag eller andre borettsshavere, f.eks. ved skraping på dører og karmmer, beskadigelse av blomster og grønntanlegg m.v. Eier av hunden forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra heis, trappeoppganger eller borettslagets områder.
3. Dersom det kommer berettigede klager fra borettsshavere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede borettsshaver seg innforstått med at hunden straks må fjernes fra leiligheten.
4. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten. Brudd på nåværende erklæring blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som borettsshaverne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å måtte foreta.

Oslo, den _____.

Signatur: _____.