

Husordensregler for Borettslaget Lunden 32/36

Vedtatt av generalforsamlingen 22/05-2006
i medhold av borettslagsloven § 5-11 nr. 4
-gjeldende fra 1. juni 2006-

Innledning

Husordensreglene er et tillegg til borettslagets vedtekter, og alle beboerne plikter å følge husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og/eller fellesarealene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Alle skriftlige meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser.

Dersom andelseier misligholder sine plikter etter husordensreglene, kan borettslaget kreve erstatning for skade, salg av andelen eller fraviking fra boligen i medhold av bestemmelsene i vedtektene pkt. 5-3 nr. 3 og kap. 7.

Dersom det ikke strider mot borettslagets vedtekter/borettslagsloven og tungtveiende hensyn foreligger, kan styret i enkelte tilfeller dispensere fra husordensreglene.

Når et tiltak/forhold krever styrets godkjenning, kan det knyttes vilkår til godkjenningen.

Klager vedrørende husorden sendes skriftlig til styret. Uenighet/tvist mellom andelseiere om husorden kan avgjøres etter skriftlig behandling av styret.

1 Balkonger/fasader/hageareal

- a) Det er ikke tillatt å riste tepper eller henge tøy til tork på balkongrekkverk eller fra vinduer eller svalgang. Dersom beboer monterer utvendig oppsett for flagg, skal norsk flaggreglement følges med nedtaking av flagg ved solnedgang eller senest kl 21.00.
- b) Det er ikke tillatt bruk av kullgrill på balkong, terrasse eller plen. Det er tillatt bruk av gass- og elektrisk grill de samme steder, gitt at grillingen skjer under konstant tilsyn og uten unødig røykutvikling.
- c) Alle andelseiere skal ha like markiser og lik tildekking av balkongrekkverk. Dette gjelder så vel farger, mønster, størrelse og kvalitet. Styret informerer om materialvalg. Oppsetting av markise, tildekking av balkongrekkverk, samt montering av barnevognskinner i trapper er frivillige tiltak for beboers egen regning, men må ikke skje uten styrets godkjenning av materialvalg.
- d) Det er ikke tillatt med oppmontert parabolantenne i borettslaget. Oppmonterte parabolantenner fjernes for eiers regning og risiko.

- e) Av hensyn til sikkerhet ved ulykke og brann, trappevask og generell adkomst er det ikke tillatt å hensette større gjenstander på svalganger, eks sykler, barnevogner osv. Sykler henvises til sykkelbod og skal ikke låses til lyktestolper e.l. på området. Gjenstander hensatt i strid med dette kan uten varsel bli fjernet for beboers regning.
- f) Gjerder, gjenstander eller beplantning på uteareal i 1. etasje som er til hinder for motorisert gressklipping eller generelt vedlikehold, vil bli fjernet for beboers regning.
- g) Alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende krever styrets godkjenning, jfr vedtektenes pkt 4-3 nr. 2 om bygningsmessige forhold. Ved brudd på bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
- h) Andelseier plikter å holde balkonger/terrasser fri for snø og is ved jevnlig måking. Treheller og annet dekke på balkong-/terassegulv skal ligge slik at det ikke kan hindre avrenning av regn- og smeltevann. Er det fare for at slikt dekke kan forårsake snø-/isperre som hindrer avrenning, skal dekket fjernes i vinterhalvåret.
- i) Andelseier plikter å holde svalgang utenfor egen bolig fri for snø og is ved jevnlig måking.
- j) Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra borettslagets bygninger eller i umiddelbar nærhet av disse, på borettslagenes utearealer og øvrige utområder i Lunden Hageby.

2 Leilighet og garasje plass

- a) Innvendige endringer og vedlikehold i boligen må ikke foretas i strid med borettslagets vedtekters pkt. 4-3 nr. 2 om bygningsmessige forhold. Feil eller mangler som kan medføre skader på huset må straks meldes til styret slik at skadens omgang kan begrenses.
- b) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å sikre at det ikke oppstår frostskaade og lekkasjer fra radiatorer, skal disse aldri være helt avslått i vinterhalvåret, dvs. ikke skrudd ned til 0, men til *-tegnet dersom man ikke ønsker varme.
- c) Bare klosettpapir skal kastes i klosettskålen. Staking av tette toaletter og avløp vil bli belastet den enkelte andelseier.
- d) Nøkkelpbestilling til leilighet og garasje foretas av styreleder. Kostnad forbundet med nøkkelpbestilling dekkes av andelseier. Postkasseskilt bestilles av styreleder for borettslagets regning etter anmodning fra leieboer.
- e) Fremleie av leilighet eller garasje plass er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Søknad om fremleie av leilighet og/eller garasje plass sendes styret ved styreleder. Styret vil kun akseptere fremleie av parkeringsplass gitt at alle borettslagets parkeringsplasser er utleid. Borettslaget har 13 parkeringsplasser for utleie.

3 Ro og orden

- a) Fra kl 23.00 til kl 06.00 må beboerne og beboernes gjester vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Kraftig sjenerende støy, eksempelvis ballspill, hamring, boring eller lignende må opphøre før kl. 22.00.
- b) Uansett tid på døgnet må det påses at lyd fra musikkanlegg ikke er til unødig sjenanse for naboer. Vær spesielt oppmerksom på musikk og høylydt tale fra balkonger, svalganger og gjennom åpne vinduer. På helligdager skal det tas spesielt hensyn.
- c) Foreldre er ansvarlige for barns lek og støy utendørs og må passe på at dette ikke er til sjenanse for beboerne. Svalganger, heis/heisrom, boder, garasjeanlegg og utvendige trapper skal ikke brukes til lekeplass. Andelseiere plikter å informere barn og andre som gis adgang til eiendommen.
- d) Bruk av fellesareal må ikke medføre skade på eiendommen, være til ulempe for eller medføre hindringer for øvrige beboeres bruk av fellesarealene. Fellesarealer skal ved endt bruk forlates i ryddet tilstand og avfall fjernes.
- e) Avfall skal legges i oppsatte restavfallsbeholdere i søppelbod. Dersom en beholder allerede er full, slik at lokket ikke kan lukkes skikkelig ved ytterligere påfyll av restavfall, skal avfallet legges i annen beholder med ledig kapasitet. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr skal avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i beholderen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet etterlates på gulvet i søppelbod eller oppå beholderlokket, på svalganger eller andre steder utendørs. Det er ikke tillatt å kaste annet enn vanlig husholdningsavfall, papp, papir og kartong i beholderne. Møbler, madrasser, elektriske artikler, farlig avfall/kjemikalier og lignende, samt annet løstøre tillates ikke kastet i beholderne eller hensatt i søppelbodene. Gjenstander av nevnte art plikter den enkelte å besørge levert til f.eks Brobekk gjenbruksstasjon eller rekvirere assistanse fra vaktmester. Merkostnad som påløper for borettslagets eller Lunden Hageby Vel som følge av vaktmesters eller annen tjenesteyters fjerning av gjenstander vil bli krevet erstattet.
- f) Papp, kartong og papir skal legges i egen beholder for papirgjenvinning. Alle esker og større kartong/papiremballasje skal brettes godt sammen, om nødvendig skjæres opp, før de legges i papirbeholder. Dersom papirbeholder er full, legges papir i en annen ledig papirbeholder, eventuelt i en annen bod med papirbeholder.
- g) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utover motorkjøretøy og bildekk på parkeringsplassen i garasjeanlegget. Sykler og mopeder/motorsykler kan kun hensettes på parkeringsplass i garasjeanlegget hvis det er plass til slik hensetting innenfor tildelt og oppmerket garasjeplass. Gjenstander hensatt i strid med dette kan uten varsel bli fjernet for beboers regning. Det må ikke hensettes brannfarlige væsker/gjenstander i garasjen eller noe sted utendørs.

4 Husdyr

- a) Dyrehold er tillatt for beboere som allerede hadde dette ved innflytting. Nyanskaffelser må søkes styret. Tillatelse kan bare gis dersom gode grunner taler for hold av dyr, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen, jf borettslagslovens § 5-11 nr. 4.
- b) Hunder, katter og andre husdyr, skal ikke slippes løs på borettslagets område, men holdes i bånd eller holdes inngjerdet til enhver tid. Ethvert husdyr skal holdes utenom barnas lekeplasser, ballplass, sandkasser og lignende. Det skal tas hensyn til andre beboere mht dyreholdet, og etterlatenskaper skal fjernes omgående! Ved mislighold må styret vurdere tiltak.
- c) Andelseiere anmodes om ikke å legge ut mat til fugler, da dette tiltrekker skadedyr.

5 Tvister, kjøring/parkering

- a) Kjøring og parkering på indre kjørevei i Lunden Hageby skal være kortest mulig og er ikke tillatt uten i tilfeller der sykdom, nedsatt funksjonsevne, av- og pålessing av særlig tunge gjenstander eller andre tungtveiende grunner gjør det nødvendig. Hensettes kjøretøy slik at det kan hindre fremkommeligheten for andre, for eksempel utrykningskjøretøy, skal kjøretøy være under oppsyn slik at det om nødvendig kan flyttes umiddelbart.
- b) Tomgangskjøring på indre kjørevei eller på gjesteparkering ved boligene er ikke tillatt.
- c) Parkering av andeleiers biler skal skje på tildelt parkeringsplass i borettslagets garasjeanlegg. Kjøretøyet skal parkeres innenfor oppmerket plass. Dekk må ikke hensettes slik at det hindrer parkering innenfor oppmerket plass. Ved kjøring til/fra parkeringsplass i garasjeanlegg skal hastigheten av sikkerhetsgrunner ikke overstige 10 km/t.
- d) For å hindre at uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget skal det ved inn- og utkjøring gjennom garasjeanleggets kjøreport påses at porten lukkes helt igjen. Garasjenøkkel/fjernåpner til kjøreport skal ikke etterlates i bilen når denne forlates i garasjeanlegget. Ved inn- og utpassering av tilgangsdører til garasjeanlegget må det påses at døren lukker og går i lås.
- e) Gjesteparkeringsplassene på Lunden Hagebys uteområde er kun forbeholdt besøkende. Gjester skal benytte gjesteparkering eller offentlig gate. Gjester kan parkere maksimalt 3 døgn sammenhengende på gjesteparkering uten hensyn til om kjøretøyet blir flyttet eller brukt i perioden. For parkering utover 3 døgn må det innhentes tillatelse fra borettslagets styre. Beboere skal normalt ikke oppta gjesteparkeringsplasser.
- f) Hensetting av båt, campingvogn, tilhenger o.l. må bare skje etter henvisning fra styret. Ledige parkeringsplasser i garasjeanlegg disponeres av styret og skal ikke benyttes uten tillatelse fra styret. Båt, campingvogn, tilhenger o.l. hensatt/parkert på ulovlig sted blir tauet bort for eiers regning og risiko.

- g) I forbindelse med flyttetransport, som nødvendiggjør kjøring på indre vei i Lunden Hageby, kan det mot kvittering i et begrenset tidsrom lånes fjernåpner til bommen fra styreleder.
- h) Andelseier som innehar Oslo Kommunes parkeringstillatelse for forflytningshemmet kan søke Lunden Hageby Vel om fjernåpner til bom for persontransport på indre kjørevei i Lunden Hageby. Parkeringsbestemmelser må uansett overholdes.

6 Dispensasjon fra husordensreglene

Styret kan dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig. Dispensasjon fra husordensreglene skjer kun etter skriftlig søknad fra beboer og etter styrebehandling med flertallsvedtak. Dispensasjon skal kun gis skriftlig og skal kunne forevises ved forspørsel fra sittende styremedlemmer.

7 Iverksetting

Ovenstående husordensregler erstatter borettslagets husordensregler av 21. desember 2001 og av 1. november 2004.