HUSORDENSREGLER FOR FURUHAGAN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær digital generalforsamling 10. – 13. mai 2021

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det tilstrebes ro og ikke utføres aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,
saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At ventilasjonsanlegget holdes i drift og at ventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde skriftlig fra til styret dersom det oppdages mus og rotter, veggedyr, skjeggkre, sølvkre, kakerlakker, maur eller andre skadedyr/skadeinsekter i boligen.
- At balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å utføre årlig egenkontroll av det elektriske anlegget iht. utlevert sjekkliste og få fagperson til å gjøre nødvendige utbedringer.

- Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i fasade/yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

- Kullgrill skal ikke benyttes på balkong og terrasse. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes. Elektrisk grill anses som det tryggeste. En må søke å unngå at røyk og matos spres via ventilasjon eller åpne vinduer/dører.

- Borettslaget har lagt til rette for forskriftsmessig ladeanlegg for elbil som alle kan knytte seg til. Det er ikke tillatt med elbillading via det ordinære elektriske anlegget da dette ikke er tilpasset dette formålet.

- Garasjen skal holdes mest mulig fri for snø og is for å hindre fuktighet i treverket.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser for restavfall er kun beregnet til husholdningsavfall. Det er egne beholdere for papir/kartonger, glass/metall og matavfall. Plastavfall sorteres i sekker som den enkelte beboer oppbevarer selv. Plastavfall skal ikke stå ute, slik at kråker og andre dyr drar avfall utover. Tømmetider på avfall må følges. Øvrig avfall som store enheter av restavfall, miljøfarlig og brannfarlig avfall som batterier, ulike kjemikalier etc. sørger den enkelte beboer for å levere på den kommunale gjenvinningsstasjonen. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Parkering
Hver leilighet disponerer en garasje. Det er ca. fem felles parkeringsplasser ved nordre vegg. Biler skal parkere med fronten mot husveggen. Dette for å unngå eksos inn gjennom ventilasjonsanlegg og åpne vinduer.
I tillegg er det mulig å parkere en bil ved muren ved sykkelparkeringa. Garasje tas i bruk før fellesparkeringen benyttes.

6. Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven.
OBOS standard skjema "Søknad om dyrehold" benyttes.
Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen via styret.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsleren må testes av beboer fra tid til annen. Styret i borettslaget sørger for årlig test av brannvarslerne for å sikre at seriekopling er i orden og bytter batteri iht. oppsatt plan.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Beboer har årlig egenkontroll av brannslokkingsapparatet.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på husordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

9. Endring av husordensreglene
Endringer av husordensreglene kan kun vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall. Forslag til endringer eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret, innen satt frist før generalforsamling.