

HUSORDENSREGLER FOR MARIDALSVEIEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 27.05.2010

Vedtatt tillegg under § 4 på generalforsamlingen 20.06.12.

Vedtatt ny § 5 og endring i § 9 generalforsamlingen 07.05.15. Ny § 11 på generalforsamling den 15.05.17. Fjernet § om Dyrehold på generalforsamling 30.06.2023.



Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen – herunder alle fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl. 23 og kl. 06 alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen må naboene varsles på forhånd.

Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

§ 3 Bruk av uteområdene

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Terrassene må ikke brukes til festarrangementer, lukkede selskaper eller være til hinder for andre andelseiere kan benytte terrassene. Reservasjon er ikke tillatt. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Terrassene skal ikke brukes etter kl. 23. Det er ikke tillatt å sparke fotball på borettslagets plener og foran inngangspartiene.

Lufting og tørking av tøy kan skje på tørkeplassene i tidsrommet mandag til lørdag mellom kl. 8 og kl. 23 – men ikke på søndag og høytidsdager. Banking av tøy kan bare skje når det ikke henger rent tøy til tørk.

Mating av fugler på borettslagets eiendom er ikke tillatt, da dette kan medføre utøy og tilegrising av områder og bygninger. Julenek er tillatt, men må være fjernet innen 1. februar hvert år.

§ 4 Bruk av inneområdene

Ingen må sette private egendeler på fellesområder – herunder trappeoppganger, kjeller og loftsrom. Dette gjelder blant annet ski, kjelker, sykler, bildekk, møbler, sko, skostativer, pyntegenstander o.l.

Det er ikke tillatt å lufte tepper, duker og annet skittent ut av vinduet slik at det drysser ned på naboen. Sengetøy kan luftes i begrenset tid.

Alle andelseiere må ha navneskilt på ringeklokke, postkasse og dør. Skilt bestilles mot betaling hos vaktmester. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*

Dersom det oppstår lekkasjer i et våtrom som fører til en skade på bygning eller tilstøtende leilighet, pålegges andelseierne hurtigst mulig å utbedre badet i henhold til gjeldende våtromsnorm.

§ 5 Balkonger

- 1 Balkongene skal til enhver tid brukes på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre andelseier. Mellom kl. 23 og kl. 06 skal balkongene kun brukes på en slik måte at stemmer, musikk eller annen lyd ikke høres. Sjøppel, sigaretter og likende må ikke kastes ut på fellesområdene.
- 2 Balkongene må ikke brukes til oppbevaring av sjjøppel, byggematerialer eller annet som åpenbart forringer det visuelle innsyn. Dette gjelder også under og rundt balkongene i første etasje.
- 3 Det er ikke lov å bruke kullgrill.
- 4 Bortsett fra blomster i blomsterkassene, er det ikke tillatt med utvendig pynting på balkongen. I forbindelse med jul er det tillatt med lys eller lysslynge i perioden 01.11.-01.02.
- 5 Det er lov å montere markise over balkong så framtil det skjer etter anvisning fra styret.
- 6 Det er ikke tillatt å røyke på balkongene.

§ 6 HMS

Borettslaget har utarbeidet en egen HMS-bok som er tilgjengelig hos vaktmester og oppdateres fortløpende av styret etter behov.

Ett brannslukningsapparat og en røykvarsler skal være fastmontert i hver leilighet. Beboerne er ansvarlig for at disse apparatene til enhver tid er i foreskriftsmessig stand. Apparatene er borettslagets eiendom. Ved behov fås nye batterier/brannvarslere hos vaktmester. Styret påser jevnlig kontroll av brannslukningsutstyr.

Borettslaget har et brannvarslingssystem i hver trappeoppgang med ulike typer sensorer og alarmklokker. Sensorene er svært sensitive for byggestøv. Andelseiere som holder på med oppussingsarbeider plikter å påse at det ikke kommer byggestøv og annet sjjøppel i trappeoppgangene. Andelseier hefter for forsettlige skader som påføres brannvarslingssystemet. Alle feil og mangler på anlegget skal umiddelbart meldes til vaktmester eller til styret.

Falsk alarm på grunn av manglende vedlikehold av utstyr i leiligheter eller skader på grunn av byggestøv kan medføre at Oslo kommune brann og redningsetat fakturerer for utrykning. Ved tilkalling på grunn av falsk alarm, vil det også kunne bli fakturert for utrykning.

Trappeoppgangene fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler og lignende som hindrer fri vei. Barnevogner som er i bruk kan settes under trappen i kjelleren og sykler kan settes i sykkelrom.

Det må ikke settes brannfarlig materialer/vesker, sjjøppel, flasker eller likende i trappeoppgangen.

Reklamemateriell og aviser må ikke kastes under postkassene eller i inngangspartiet.

Brannbalkonger skal kun benyttes ved eventuell brann. Alt opphold er strengt ulovlig.

Sikringsskapene i trappeoppgangene skal alltid være lukket og låst.

Dører til hovedinngang, kjeller og loft skal alltid være låst.

Alle bilister skal kjøre aktsomt og ta særlig hensyn til gående, syklist og barn. Maksimal hastighet i borettslaget er 20 km per time. Det må ikke kjøres på gangveier, og biler må ikke kjøres på tomgang. Det er ikke lov å oppbevare motoriserte kjøretøy innendørs.

§ 7 Velferdslokale

Velferdslokalet kan benyttes av alle andelseiere mot betaling og depositum som fastsettes av styret. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*. Barneselskap før kl. 18 og åpne velferdsarrangementer er gratis. Lokalet leies gjennom vaktmester eller på borettslagets hjemmeside www.maridalsveien.no ved bruk av venteliste. Innen for en 6 måneders periode kan én andelseier maksimalt reservere seg for inntil 2 arrangementer. Alle andelseiere kan fritt leie lokalet den følgende dag, hvis det ikke er reservert på forhånd.

Det skal inngås en leieavtale, hvor leietaker forplikter seg til at bruken ikke er til sjenanse for andre andelseiere på grunn av støy og høy musikk. Det skal være ro etter kl. 23 og lokalet kan ikke benyttes mellom kl. 01 og kl. 10. Brudd på leieavtalen kan føre til helt eller delvis tap av depositum – eller i grovere tilfeller tidsbegrenset tap av retten til fremtidig bruk av lokalet. Styret skal etter skjønn vurdere rimelig sanksjonsmuligheter for inntil 2 år.

Det er ikke tillatt å røyke i velferdslokalet. Det er ikke tillatt å prate eller røyke utenfor velferdslokalet. Etter bruk skal lokalet være rengjort innen kl. 12 neste dag. Manglende rengjøring fører til helt eller delvis tap av depositum.

Etter bruk signeres en sjekkliste som leveres vaktmester sammen med nøkkel. Leietaker hefter for skader på inventar og utstyr. Ødelagt kjøkkenutstyr erstattes gjennom trekk i depositumet.

§ 8 Fellesvaskerier

Vaskeriet er åpent for bruk mellom kl. 7 og kl. 22. På grunn av støy fra tørkeskapene skal disse ikke brukes mellom kl. 22 og kl. 10. Reservasjon og påfyll av vaskekort skjer via borettslagets hjemmeside www.maridalsveien.no. Påfyll av vaskekort kan også skje hos vaktmester i kontortiden. Styret fastsetter prisen ut fra et selvkostprinsipp*.

Fellesvaskeriene skal holdes ryddige og fri for søppel. Etter bruk skal maskinene og border holdes rene for vaskepulver, skyllemiddel, lo og annet avfall. Det er ikke lov å la skittent tøy ligge i påvente av ledig vasketid, og rene klær skal hentes når de er ferdig vasket eller tørket. Uten varsel fjerner vaktmester henlagte klær.

§ 9 Parkering

All parkering utenom oppmerkede felter/områder er ikke tillatt, og kan medføre borttauing uten forvarsel for eiers regning og risiko. Bil, motorsykkel og moped kan kun parkeres på oppmerket plass mot leie. Styret fastsetter leien ut fra et selvkostprinsipp*.

Søknad om fast parkeringsplass eller oppstillingsplass til motorsykkel eller moped skrives på eget skjema. Søknad med kopi av vognkort sendes via e-post parkering@maridalsveien.no eller leveres vaktmester. Leie av parkeringsplass forutsetter at man både bor i borettslaget og disponerer kjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere større vare- og lastebiler, campingvogner, tilhengere og båter, og biler uten registreringsskilt på lagets område. Fremleie er ikke tillatt.

Borettslaget har egen gjesteparkering mot betaling. Bruk betalingsautomat ved siden av gjesteparkeringsplassene. Biler som står på gjesteparkeringen uten gyldig betaling, risikerer gebyr eller borttauing uten varsel for eiers regning og risiko. Andelseierne har plikt til å informere sine gjester om gjeldende parkeringsregler.

Ved av- og pålessing er midlertidig stans foran oppgangene tillatt så lenge denne aktiviteten pågår. Etter 30 minutter uten synlig aktivitet risikerer eieren av kjøretøyet å kunne bli ilagt et kontrollgebyr. Bilen skal under hele perioden – etter anvisning fra styret - ha enten P-skive eller P-billett. Flyttebiler kan stå inntil 1 arbeidsdag i tidsrommet kl. 7-23 med dispensasjon fra vaktmester.

§ 10 Husholdningsavfall og miljøavfall

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Det må ikke settes avfall eller andre gjenstander utenfor containerne.

Papp, papir og glass skal legges i egne miljøcontainere. Annet miljøfarlig avfall skal leveres på offentlig miljøstasjon.

§ 11 Vaktmester og andre ansatte

Vaktmester og andre ansatte har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse for utførelsen av sine plikter.

Bortsett fra i åpenbare krisetilfeller med fare for personskader eller skader på bygninger, skal andelseiere ikke forstyrre vaktmester utenom arbeidstiden.

Vaktmester har kontortid alle hverdager mellom kl. 8 og kl. 9, og har arbeidstid mellom kl. 7:30 og kl. 15:30. Utenom kontortiden kan vaktmester kontaktes på mobil 91 350 294 eller via e-post vaktmester@maridalsveien.no.

§ 12 Tillitsvalgte

Tillitsvalgte er valgt på lovlig måte av generalforsamlingen og har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse for utførelsen av sine plikter.

Styret kan kontaktes via e-post styret@maridalsveien.no eller på mobil 90 992 999. Post til styret leveres vaktmester eller legges i brevsprekken til vaktmesterkontoret på baksiden av blokk 237.

§ 13 Retningslinjer for valgkomitéens sammensetning og arbeid

- (1) Valgkomitéens mandat er å foreslå kandidater til tillitsverv i borettslaget. Velges på generalforsamling
- (2) Valgkomitéens sammensetning bør, etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig gjenspeiler sammensetningen i borettslaget. For å sikre jevn rekruttering til styreverv, bør valgkomitéen dessuten ha en representant fra hver blokk.
- (3) Valgkomitéen skal velge en leder som sikre progresjonen i komitéens arbeid.
- (4) Valgkomiteen bør tilstrebe å foreslå kandidater til tillitsverv som i størst mulig grad gjenspeiler borettslagets etnisk, kjønns-, interesse- og aldersmessig sammensetning.
- (5) For å sikre rekruttering skal det arrangeres minst ett åpent informasjonsmøte, hvor det gis informasjon om styrets arbeid og plikter. Det holdes minst ett møte innen utgangen av april
- (6) Valgkomitéen må legge fram sin innstilling i den form den måtte foreligge innen fristen for å trykke årsberetning /innkallelsen til den ordinære generalforsamling – tidsnok til at den kommer med i årsberetningen. Dersom det etter innstillingsfristen mangler kandidater, plikter valgkomitéen å informere andelseierne om at det fortsatt mangler kandidater styreverv – herunder hvilke verv.
- (7) Alle kandidater som innstilles må skriftlig bekrefte at de stiller til valg og bør dessuten stille på generalforsamlingen.
- (8) Valgkomitéen skal sikre at det innhentes korrekte opplysninger om kandidatenes fulle navn, e-post og mobil-/telefonnummer til OBOS.
- (9) Borettslaget dekker mot billag kostnader til å arrangere informasjonsmøter og trykke opp informasjonsmateriale.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen 1. mars. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

**Selvkostprinsippet er basert på at alle betalingstjenester samlet sett er i regnskapsbalanse, slik at det ikke er kostnadsdekning over husleien. Betalingstjenestene omfatter bruk av velferdslokale, gjesteparkering, parkeringsoppstillingsplass, fellesvasker og navneskilter.*
