

Husordensregler for Bogstadlia Borettslag

Revidert på generalforsamling i 1990 og 91, 12.05.15.

Siste revidering på generalforsamling 11.06.20.

Innledning

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. I tillegg har vi lagt til noen retningslinjer. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse regler er å anse som misligholdelse av denne

Alminnelige ordensregler

- Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Det bemerkes at barnesykler i korte perioder kan plasseres i oppgangen, men da slik at de ikke er til hinder for andre. Unntaket er spebarnsvogner så lenge de ikke er til hinder for gjennomgang og renhold. Om noen ønsker å ha en dekorasjon i oppgangen, må alle i oppgangen være enige.
- Ingen må sette fra seg husholdnings- og spesialavfall i felles ganger og rom. Dørene til oppganger, fellesrom og garasje skal alltid være låst.
- Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, eller forårsake skade på bygningskonstruksjonen eller fellesarealene.
- Røyking er ikke tillatt på borettslagets fellesområder ute, i oppganger og garasjeanlegg.
- Det er bare tillatt å benytte elektrisk grill og gassgriller på balkong/terrasse. Andre former for grill er forbudt.
- Bruk av motorkjøretøy foran inngangspartiet skal begrenses til nødvendige nytteoppdrag og foregå i gangfart. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplassene i garasjen. Det er ikke tillatt å parkere på snuplassen ved 10D. Maks opphold for av- og pålessing er ½ time.
- Fotballparking er ikke tillatt på borettslagets gangveier.
- Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Balkongene skal ikke benyttes til sjenerende lagring eller tørking av tøy.
- Antenner, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Merk følgende: Det gjennomføres årlig gjennomgang av brannsikkerheten i henhold til gjeldende HMS-regler.

Regler om ro

Uro i leiligheten og boområdet er forbudt mellom kl. 23.00 til 07.00. Musikkøvelser, banking, boring og teppebanking kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 til 20.00 på hverdager (mandag-fredag) og mellom kl. 10.00 og 16.00 på lørdager. Det er forbudt på søndager.

Musikk må spilles i dempede former slik at naboer ikke sjeneres. Ved spesielle anledninger må avtale treffes med naboene.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styre og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Dyrehold

Det er tillatt med hund/katt i Bogstadlia Borettslag. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Klager på dyrehold fremlegges skriftlig til styret.

Se også følgende vedlegg: A - erklæring om dyrehold, B - registreringsskjema for hund/katt, C - spesielle dyreholdsregler, D - kart over borettslagets eiendom.

Søppel

Søppelskurene kan kun brukes til husholdningsavfall etter kommunens regler om kildesortering. Avfallet skal være tilstrekkelig emballert for å unngå rotter, sjenerende lukt og kuttskader. Søppelskurene kan ikke brukes til spesialavfall som maling, kjemikalier og utrangert innbo.

Merk følgende:

- Borettslaget har egen kontainer for kildesortering av papir/papp
- Glass og metall skal kastes i container ved innkjøringen til borettslagets område
- Spesialavfall må deponeres i egnede miljøstasjoner for eks: i Bogstad Camping – kjemikalier og maling i Brobekk avfallsstasjon – byggematerialer i KIWI Bogstad – lyspærer/lysrør og batterier i Peder Ankers plass – glass og metallgloer i Alle hvitevareforhandlere er pliktig til å motta utrangerte hvitevarer

Renhold

Styret har inngått avtale om trappevask (torsdager) og matteservice (tirsdager) en gang i uken. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

Det er ikke tillatt å bruke høytrykksspyler for rengjøring av terrassen og balkonger – ei heller å tømme vannbøtter utover terrassen.

Bad, WC, ledninger og lufting

Alle rom må holdes oppvarmet for å unngå frostskafer.

Merk følgende:

- Leilighetene er bygget med mekanisk avtrekk som skal sikre jevn utskifting av inneluft.
- Ventilasjonsdeksler og luftespalter over vinduene bør være permanent åpne for å få tilstrekkelig tilførsel av frisk luft, bl.a. for å unngå kondens (opsamling av fuktighet)

- Avtrekksventilene bør rengjøres regelmessig

Bilplasser og garasjeanlegg

Hver leilighet har en fast nummerert plass med leilighetsnummer. Plassen skal holdes ryddig. Det skal kun kjøres i gangfart i garasjeanlegget. Små barn skal alltid ledsages av voksne. Gjesteparkeringen er kun for gjester

Merk følgende:

- Beboere skal ikke benytte gjesteparkeringen
- Besøkende kan benytte gjesteplassene inntil 48 timer av gangen. Med dette menes 48 timers friperiode – deretter 24 timers karantene – deretter 48 timers friperiode osv. Hver friperiode starter ved 1. gangs bruk og slutter 48 timer senere.
- Ved behov kan friperioden utvides etter individuell avtale med styret
- Etterlevelse av reglene blir kontrollert og håndhevet ifølge avtale med eksternt firma. Det vises for øvrig til skilting.

De to parkeringsplassene som styret forvalter, vil bli kunngjort ledig ved ledighet slik at eventuelle interessenter kan melde seg. Leie av parkeringsplasser fra en beboer til en annen er en privat sak og skjer utenom styret. Styret anbefaler at utleieprisene for garasjeplasser settes til kr. 450 pr. måned.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig.

Forandringer i leiligheten

Merk følgende:

Tilkopling av oppvask- og vaskemaskiner til varmtvann er forbudt.

Antenner og paraboler, skilt e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Tilkopling av avtrekksvifter til leilighetens ventilasjonsanlegg er forbudt.

Indre bygningsforandringer som for eksempel å rive vegger eller flytte plassering av kjøkken eller bad kan kun foretas etter godkjenning av styret. Det samme gjelder innglassing av veranda/terrasse på begge sider av bygningen. Endringer må ikke komme i konflikt med byggeforskriftene.

Ved større endringer skal andelseier sørge for nabovarsel til oppgangen med kort beskrivelse av omfang, varighet, arbeidstid, samt kontakttelefon til den ansvarlige.

Nedforet tak under overliggende terrasse er gipsplatekledd og malt. Spikring eller skruing i nedforingen skal unngås da denne inneholder vann og dampdempende folie som ikke må perforeres. Rehabilitering av leiligheten som medfører større bygningsmessige arbeider, herunder oppussing av kjøkken og/eller bad, skal godkjennes av styret. Arbeider som berører elektrisk anlegg, ventilasjon, rørsystem og/eller våtroms tetthet i forhold til lekkasjer, skal utføres av autorisert personell.

Utleie

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Pr. 1.1.2020 har beboere i borettslaget en lovhjemlet rett til å korttidsleie ut sine leiligheter i max. 30 dager. Imidlertid gjelder følgende bestemmelser for beboere som vil korttidsutleie:

- andelseieren selv eller person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- melde inn navn på de personer de korttidsutleier til, (brannvesenet krever at styret til enhver tid har oversikt over hvem som benytter leilighetene, i tillegg er styret HMS-ansvarlig og må også av den grunn vite hvem som til bruker leilighetene),

Korttidsutleie er skattepliktig og skal derfor innrapporteres. Mislighold av regler for korttidsutleie vil resultere i advarsler og eventuelt utkastelse.

Overlating av bruken/utleie/korttidsutleie reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se Vedtekter for Bogstadlia Borettslag pkt. 6-1 (3).

Leiekontrakten

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises spesielt til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling, om fremleie og om veggdyrkontroll.