

Husordensregler for borettslag Bjørn Stallares vei 11-19

1. Generelt

Beboerne er pliktige til å overholde borettslagets vedtekter og husordensregler, samt etterkomme styrets og generalforsamlingens beslutninger.

Beboerne har plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes og utøve god folkeskikk i sin omgang med hverandre. Det er ikke tillat å drive virksomhet eller å utføre handlinger som kan skade gården, eller være til sjenanse for gårdens øvrige beboere.

2. Vedlikehold

Andelseier plikter å holde sin leilighet i forsvarlig stand, se borettslagets vedtekter, § 3.2. Reparasjon og vedlikehold på leilighetens rør og elektriske anlegg skal utføres av autorisert personell.

Vedlikehold av balkonger skal skje i samsvar med borettslagets vedtekter, § 4.2.

Andelseiere plikter å fjerne snø og is fra balkongen og ellers holde den ren og vedlikeholdt. Åpninger mellom balkonggulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da det kan oppstå skader under vekslende værforhold.

3. Ombygging

Det er ikke tillat å flytte kjøkken eller bad til andre steder i leiligheten. Styret kan gi dispensasjon etter søknad fra andelseier dersom leiligheten har ferdig opplegg for tilkopling av vannrør. Søknaden skal inneholde skriftlig dokumentasjon fra autorisert rørlegger som dokumenterer hvordan ombyggingen skal gjøres, herunder tilkopling til vannsystemet, uten å være til ulempe for gårdens øvrige beboere. Søknaden skal opplyse om hvem som skal utføre arbeidet og deres kvalifikasjoner. Det forutsettes at arbeidet utføres av faglig kompetent og autorisert personell, som også skal hefte som garantist for det utførte arbeidet. Brudd på denne bestemmelse er å anse som grovt uaktsomt og gir borettslaget rett til å kreve erstatning etter borettslaglovens § 5-13 og 5-15.

4. Bad, WC og radiatorer

Bad, WC og radiatorer må behandles med forsiktighet slik at skader ikke oppstår. Ved vannlekkasjer har den som forvolder skaden ansvar for alle følgeskader i naboileiligheter. Radiatorer skal oppskrus i den utstrekning årstid og værforhold tilsier. Ved lengre tids fravær i perioder med fare for frost må radiatorene stå åpne for å unngå vannlekkasje. Radiatorer bør luftes minst én gang per år. Ved lengre tids fravær anbefales det å stenge leilighetens hovedkraner. Disse er montert i kjøkkenbenken og bak takluken på badet. Unngå sløsing med varmtvannet.

5. Lufting

Taklucker skal bare åpnes av vaktmester eller den som har borettslagets tillatelse. Lufting må ikke foretas fra leilighetene ut i oppgangene. Det er ikke tillatt å kople avtrekk fra kjøkkenventilatorer inn på gårdens ventilasjonssystem, da lukt vil spre seg til naboileigheter. Kun kullfilterkjøkkenvifte er tillatt. På badene er det ikke tillatt å justere lufteventil i tak da dette vil forstyrre hele ventilasjonsavtrekket i oppgangen. Det er ikke tillatt å tette til eksisterende ventilasjon i leiligheten.

I den kalde årstiden må vinduene aldri holdes åpne lenge av gangen. Overdreven lufting og derav sløsing med varmen er forbudt. Banking av tøy, møbler, tepper, eller sengeklær må ikke skje på balkongen eller fra vinduene.

6. Balkonger

Bruk av balkongene skal være forsvarlig og ikke til sjenanse for øvrige andelseiere. Det er adgang til å grille på balkongen, men kun med gassgrill eller elektrisk grill. Røyking på balkong tillates så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Røyking inne i leiligheten tillates så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Den enkelte andelseier plikter å holde sin balkong ryddig og vedlikeholdt, se punkt 2. Balkongen skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel eller annet til sjenanse for øvrige andelseiere. Balkongrekkverkene skal ikke kles inn.

Det gis unntak for forbudet mot å kle inn balkongene dersom det benyttes trekk fra Markisehuset AS i fargekode tilsvarende bygget. Den enkelte beboer kontakter selv Markisehuset AS for å bestille balkonginnkledning til sin balkong. Annen innkledning enn denne er ikke tillatt.

Eventuelle tilpasninger på balkongene som endrer det visuelle preget på fasaden må forhåndsgodkjennes av styret.

Av sikkerhetsmessige årsaker er blomsterkasser kun tillatt plassert på innsiden av balkongrekkverket.

7. Støy

Mellom kl 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene og på balkongene. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk, eller drives selskapelighet utover kl 23.00, skal beboerne i de nærmeste leiligheter varsles med opplysninger om tidspunkt og antatt varighet senest 2 dager på forhånd. Dette gjelder også musikk og aktiviteter på balkongene. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten borettslagets samtykke.

8. Husdyr

Husdyr tillates så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Husdyr må søkes på forhånd og godkjennes av styret.

9. Fellesrom

Det skal ikke settes gjenstander i trappeganger, kjellerrom, gang og gårdsplass. Styret har rett til å fjerne/kaste sjenerende eller hindrende gjenstander uavhengig av gjenstandens verdi. Reklamebrosjyrer og andre trykksaker fra beboerens postkasser må ikke bli liggende igjen i trappegangene. Hovedinngangsdører og kjellerdører skal alltid være låst.

10. Trapper

Felles ukentlig trappevask er avtalt av styret. Andelseiere plikter for øvrig å holde trappeoppgangen i ren og ryddig stand etter seg.

11. Vaske- og tørkerom

Vaske- og tørkerom benyttes etter vasketavle og skal rengjøres etter bruk. Vaskeriet må ikke benyttes utenom åpningstidene, som på hverdager er kl. 08.00 til kl. 22.00. På lørdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl. 22.00, og på søndager fra kl. 12.00 til kl. 22.00. Alle maskiner må behandles forsiktig. Vask av tepper i vaskemaskin er ikke tillatt, BHer skal vaskes i dertil egnede vaskeposer. Alle som benytter vaskeriet må settes seg godt inn i bruksanvisningene for maskinene. Dørene fra vaske- og tørkerom holdes lukket.

12. Sjøppelrom

Alt avfall skal kildesorteres og legges i anviste søppelbeholdere. Søppel skal være innpakket før det legges bort. Alt søl omkring søppelkassene må unngås. Det er forbudt å sette stor søppel i søppelrom.

Borettslaget leier container 1 til 2 ganger årlig.

13. Rotte og duer

Det er strengt forbudt å mate duer, eller for øvrig legge ut matrester som kan tiltrekke dyr som rotter, mus etc., jfr. Helserådets bestemmelser.

14. Parkering

Det er 16 disponible utendørs parkeringsplasser i borettslaget.

Parkering gjelder kun under signert leieavtale med borettslaget, med avtalt leiepris.

Ledige parkeringsplasser tilbys etter søknad fra andelseier, basert på venteliste.

Ved tildeling registreres registreringsnummeret for bilen som skal disponere parkeringsplassen.

Leie forutsetter aktivt bruk av parkeringsplassen, og man kan derfor ikke få tildelt parkeringsplass for å holde den av for fremtidig bruk.

En andelseier kan kun disponere én parkeringsplass.

Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt, med unntak av kortvarig fremleie, herunder helger eller på grunn av ferie.

Ved langvarig opphold av bruk, vil styret varsle leietaker, og i ytterste konsekvens avslutte leiekontrakt og omdisponere plass til neste på ventelisten. Dette for å sikre at de få plassene vi har er i aktivt bruk.

15. Sanksjoner

Brudd på husordensregler medfører advarsel fra styret. Ved vesentlige brudd og gjentatte advarsler har borettslaget rett til å pålegge andelseier salg av leiligheten, se borettslagsloven, § 5-22.

Endret og vedtatt på ordinær generalforsamling 6. mai 2015. Sist endret på styremøte 12. mars 2024.