

ORDENSREGLER FOR SKØYENLIA BORETTSLAG

1.

Disse ordensregler inngår i lagets vedtekter, og har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap med ro og hygge under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen de enkelte blokker og innen borettslaget som helhet bevares. Hver enkelt beboer er ansvarlig for de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og for borettslagets og strøkets anseelse. Meldinger og oppslag fra styret, gjelder som tillegg til disse ordensregler.

Vaktmester er tilsatt for å ha tilsyn med borettslagets eiendom.

Beboere skal være styret og vaktmester behjelpelig med å verne om eiendommen og alle dens anlegg, og søke å unngå uvetting og støyende lek og annen skadevoldende eller generende adferd av barn og voksne. Brann-, helse og andre sikkerhetsmessige forskrifter må overholdes.

Brudd på ordensreglene ansees som brudd på beboers forpliktelser til borettslaget, og kan etter vedtak i styret medføre oppsigelse.

2. GENERELLE REGLER

Tiltak som berører utseende, borettslagets helhetsinntrykk, slik som markiser, balkongkasser, beplantninger, grøntanlegg må holdes i orden og vedlikeholdes. Ting som etter sin art eller på grunn av mangelfullt vedlikehold eller stell virker skjjemmende, kan forlanges fjernet eller utbedret av styret.

Styret eller den enkelte blokktilitsvalgte kan, når det ansees påkrevet, innkalle til frivillig arbeidsinnsats – dugnad – for å vedlikeholde eller utbedre grøntanlegg, beplantninger, eller utføre annet nødvendig arbeid i borettslaget.

Blokktilitsvalgte velges – hvis ikke annet er bestemt – i tur og orden innen blokken hvert hele eller hvert halve år om gangen.

3. OM GODT NABOSKAP

For å opprettholde et godt forhold til naboer og nærmeste omgivelser, er hver borettsshavers og dennes families daglige sysler og utfoldelse av avgjørende betydning. Av hensyn til den enkeltes arbeid – som kan falle på forskjellige tider av døgnet på grunn av skift o.a. mindreårige barn, alder, sykdom og lignende bør en ha omtanke for deres naturlige krav på ro. Beboerne må derfor unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy.

1. Ved større festlige anledninger som påregnes å vare utover midnatt bør naboene varsles på forhånd.

2. Generelt skal det være alminnelig ro mellom klokken 22.00 og 07.00 på hverdager

og ellers mellom klokken 23.00 og 09.00 søn- og helligdager. Lørdager mellom klokken 24.00 og 09.00.

Vedlikehold av leiligheter som medfører banking, bruk av boreverktøy skal ikke skje etter klokken 21.00 på hverdager. Lørdager skal arbeid ikke påbegynnes før klokken 10.00 og avsluttes klokken 18.00. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med vedlikehold som medfører støy. Ved støyende vedlikehold av leilighet ber vi om at det blir satt opp oppslag i trappeoppgangen om at dette vil skje og ca. hvor mange dager dette vil pågå.

3. Musikk- og sangøvelser er ikke tillatt etter klokken 21.00 og under ingen omstendigheter på søn- og helligdager.
4. Musikkundervisning tillates av styret bare etter særskilt avtale og med samtykke fra beboerne som blir berørt.
5. Hobbyvirksomhet som er forbundet med særlig plagsom støy tillates bare etter samtykke av styret.
6. Det må ikke luftes til felles trapperom eller ganger.
7. Utgangsdør til trapper skal holdes gjenlukket. Beboere må alltid undersøke hvem som ringer på callinganlegget. Uvedkommende skal ikke slippes inn. Dette vil være hver enkelt beboers ansvar.
8. Loft- og kjellerdører skal være låst, og lyset skal slukkes når rommene forlates. Det skal være tent lys i trapperom og ganger så lenge det er mørkt ute.

Ved montering av peis/kamin må dette utføres forskriftsmessig. Kvalifisert kontrollør skal utarbeide en bekreftelse på utført kontroll. Kopi av denne skal sendes styret.

9. OPPUSSING AV LEILIGHET BAD

Beboere som skifter sluk skal varsle styret i forkant. Styret skal også kontrollere sluket når det er på plass og før man støper gulvet, legger membran, flislegger etc. Blir ikke styret varslet både i forkant av skifting og under skifting av sluk vil man ikke ha krav på refusjon. OBS! SE OGSÅ ORDENSREGLENES PUNKT 22.

Arbeid vedr. utskifting av sluk og rør må gjøres av godkjent aut. rørleggerfirma.

Det må tas bilder av rør som blir lagt/slisset inn i vegg.

Bilder av hjelpesluk og sluk når disse legges. Bilder når gulvet er støpt.

Bilder når man legger membran på gulv og vegg i dusjonene og når alt er ferdiglagt.

Bilder av støp og brannhemmende masse i taket/sluket i leiligheten under

Alt elektrisk arbeid må utføres av godkjent aut. firma.

Styret kan til enhver tid be om dokumentasjon som nevnt ovenfor og forbeholder seg retten til inspeksjon. Slukskifte skal også byggemeldes til Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune.

Rørlegger må vise frem autorisasjon på at firmaet er godkjent for tiltaksklasse 2. Det må også fremlegges kontrollerklæring med sluttrapport på våtrom-tiltaksklasse 2.

ALMINNELIG ORDENSREGLER

10. Parkering av motorkjøretøy er forbudt på borettslagets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av motorkjøretøy på parkeringsplassene er forbudt. Overtredelse medfører borttauing for eierens regning. Styret kan etter henvendelse gi dispensasjon i korte perioder ved særskilte behov. Parkeringstillatelse fåes av vaktmester.

Regler for å sette seg opp på listen for parkeringsplass/garasje:

En må ha flyttet inn i borettslaget før man setter seg opp på ventelisten. Man må også ha bil. Det er kun andelseier med ektefelle/samboer/partner som kan stå på listen og bli tildelt plass. Hybelboere kan ikke søke/tildeles plass.

Regler for de som står på ventelistene:

Har man sagt nei 2 ganger til tildeling av parkeringsplass/garasje så vil man bli satt nederst på listen. Det er fullt mulig å bytte plasser, men man må selv dekke OBOS sine kostnader for dette. Pr. 01.01.2014 er dette kr. 980,-.

Ved midlertidig fraflytting disponerer styret plassen til beboer flytter tilbake. Plassen vil da midlertidig utleies til noen andre.

Gjesteparkeringsplassene er kun for gjester og husk gul lapp i bilruten. Overtredelse kan medføre bot/borttauing.

11. I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Slike ting skal settes i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Barnevogner kan stå i trappeoppgangen etter søknad til styret. Vedtatt på generalforsamlingen i 2001.

Hvis det blir for mange vogner prioriteres dypvogner.

Alle vogner må stå på samme side, jamf. Branninstrukser.

12. Balkonger og vinduer må ikke benyttes til tørking eller lufting av tøy eller sengeklær slik at det virker sjenerende eller skjemmende.

13. Tøy/tepper må ikke ristes eller bankes i trappegangene. Heller ikke ut av balkongene.

14. Det er ikke tillatt med parabol. Flaggstenger, markiser, blomsterkasser eller lignende må ikke settes opp uten etter godkjenning av styret eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.
15. Det er ikke tillatt å holde hund, eller andre større dyr eller slike til oppbevaring eller pleie i borettslaget uten å søke styret. For førerhund/politihund gjelder ikke disse regler.
Det er kun lov til å ha inne katt. Skal disse luftes ute må de gå i bånd.
16. Framleie må godkjennes av styret. Framleieren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger. Borettsshaveren har ansvar overfor borettslaget for skader og ulemper som hans framleier påfører borettslaget eller dets medlemmer.
17. Skadedyrkontroll av leiligheten kan/skal foretas etter bestilling av styret. Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av innehaver av leiligheten.
18. Takluker, lofts- og kjellervinduer skal holdes lukket når det regner eller snør. Tøy som tørkes på loftet, presenninger og lignende må være så godt vridd eller forhåndstørket at det ikke drypper på tregulvene. La aldri barn være alene på loft eller kjeller.
19. Det er forbudt å lage hull i balkongsøylene og balkongtaket.
20. Alle nye beboere blir innkalt til informasjonsmøte med styret. Det er møteplikt og ingen unntak gjøres fra denne regelen.
21. På generalforsamlingen i 2011 ble det vedtatt at man kan ha gassgrill på balkongen. Regler for bruk av gassgrill er som følger:
 1. Det er ikke lov til å ha større enn 5 kg. propanflaske på balkongen.
 2. Innendørs skal gassflaskene oppbevares stående på stabilt underlag og i et luftig skap. Utendørs skal skapet i tillegg være av ubrennbart materiale. Det må være god avstand til antenneskilder. Flaskene skal ikke utsettes for varmepåvirkning.
 3. Propanflasker skal ikke under noen omstendigheter oppbevares i kjeller, loft eller garasje.

Punkt 2 og 3 er hentet fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

22. OPPUSSING / OMBYGGING AV LEILIGHET

1. **Ombygging / riving av bærevegg**
Det må søkes skriftlig til styret. Dokumentasjon fra bygningsingeniør med beregninger og tegninger må fremlegges, samt dokumentasjon på hvem som er ansvarlig utførende firma for tiltaket(ene) og at alt vil utføres forskriftsmessig. Arbeidet kan ikke igangsettes før styrets godkjenning foreligger.
2. **Bytting av sluk / oppussing av bad**

Punkt 9 i borettslagets ordensregler må følges. Det må påregnes at styret etterspør dokumentasjon slik regelverket spesifiserer, samt at befaring kan gjennomføres. Det understrekes at bytting av sluk som regel medfører brudd på branncellen og dette er dermed søknadspliktig tiltak i forhold til Plan- og bygningsloven. Det må da inn et ansvarlig foretak som vurderer nødvendigheten av brannbegrensende tiltak ved den faktiske utførelsen. Ansvarlig foretak skal redegjøre skriftlig for teknisk løsning i tiltaket.

3. Flytting av kjøkkenplassering

Borettslaget tillater ikke flytting av kjøkken. Flytting kan medføre endringer som kan innebære brudd på norske lover/forskrifter og som kan påføre borettslaget og andelseierne et fremtidig ansvar. Gjeldende lovgivning stiller blant annet krav til at ventilasjon og avtrekks-ventilasjon må ivaretas i oppholdsrom for mennesker. I henhold til Byggteknisk forskrift § 13-2 skal kjøkken, sanitærom og våtrom ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Avtrekk i denne forbindelse er ikke det samme som kjøkkenventilator.

4. Senking av tak

Ingen tak må senkes så mye at det tildekker avtrekkventiler i bad og kjøkken, eller lufteventiler i kjøkken og resterende rom. Alle elektriske punkter skal være merket og skal være tilgjengelige, i samsvar med gjeldende lovgivning/forskrifter.

5. Elektriske punkter

Ingen elektriske punkter skal tildekkes, dette er strengt forbudt i henhold til gjeldende lovgivning/forskrifter. Alle elektriske punkter skal være merket og tilgjengelige. Kan for eks. dekkes med lokk, eller lignende, som kan fjernes ved inspeksjon.

6. Brannvegg/pipeløp

Tildekking av brannvegg/pipeløp er forbudt, i henhold til de gjeldende forskrifter om brannforebyggende tiltak. Det må for eksempel ikke under noen omstendigheter borres hull i brannvegg/pipeløp, da dette vil svekke brannsikkerheten.