

HUSORDENSREGLER FOR KRYDDERHAGEN B3

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslag og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Borettslaget plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre borettslag/sameier eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 23.00 og 09.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene eller i egen bolig. Alle boenheter har installert brannalarmsystem som videre er tilkoblet resten av borettslaget. Utgifter forbundet med unødvendig utrykning ved utløsning av brannalarm som er forårsaket av røyking eller annen uforsiktighet vil overdras til den enkelte boenhet.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte beboer påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte beboer måtte dekke kostnadene for reparasjon av skader påført eiendommen.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Større papp må rives i mindre deler før papirbeholder kan benyttes. Dette for å unngå at det setter seg fast i toppen av beholderen og unngå blokkade. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borettslagets område. Returpunkter i nærliggende område er Hasle T-bane, Løren Torg, Kiwi og Meny. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det eksisterer en gjenbruksstasjon bak Løren Torg.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vi har et avansert og følsomt varmtvannssystem til radiatorer og gulvvarme på bad som bare autoriserte firmaer er tillatt å utføre service og annet arbeid. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret, samt godkjenning fra Plan- og bygge etaten (PBE) i enkelte saker. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Etter vedtak på generalforsamling i 2019, er det kun tillatt med klart glass ved innglassing bak spilerekkverk på balkong og rundt markterrasse.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det borettslagets røyk og varmevarslere ikke er tildekket eller brukt som feste for å henge opp gjenstander. Dette kan skade og/eller forhindre at systemet ikke fungerer slik det skal eller utløses ved feil bruk. Vannskader på borettslagets eiendom som ytre vegger og gulv/tak forårsaket av utløsning ved uforsiktighet eller feil bruk vil føre til at utgifter overdras den enkelte boenhet.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres kontroll av brannslukningsapparatet minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Overlating av seksjon

Alle andelsborettslag er pliktige til å følge Lov om burettslags.

Ved overlating av seksjon viser styret til Kapittel 5. Bustadene, § 5-1 til § 5-10.

Overlating av bruk er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-3. Søknadskjema fra OBOS skal benyttes og sendes inn til OBOS for riktig behandling.

Styret kan pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13:

- Hvis overlating av bruken (utleie) skjer i strid med reglene for bruksoverlating i borettslagsloven
- Hvis vilkårene for overlating av bruk (utleie) ikke lenger er tilstede

Faller andelseiers bruksrett til boligen bort, vil også brukerens rett til å bo i boligen falle bort. Standardkontrakten gjelder utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig. Dette gir bruker færre rettigheter, blant annet et svakere oppsigelsesvern, enn ved leie av annen bolig, jfr husleieloven § 11-4.

Dersom styret nekter å samtykke til overlating av bruk, skal styret gi melding om dette senest innen en måned etter av søknaden er kommet fram til laget

Hvis samtykke til overlating av bruk gis, gjelder samtykke for den periode og den bruker som det er gitt samtykke for. Ved endring av bruker eller forlengelse av perioden må det sendes ny søknad om overlating av bruk. Brukers ektefelle, samboer eller husstandsmedlemmer for øvrig, kan imidlertid fortsette leieforholdet uten ny søknad dersom brukeren selv flytter ut.

Brukeren plikter å overholde lagets vedtekter og husordensregler.

Andelseier er ansvarlig for at felleskostnadene til borettslaget blir betalt.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Juridiske andelseiere skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra borettslaget om bruken av boligen. Borettslaget kan kreve skriftlig svar innen 10 dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til borettslaget.

Andelseier vil bli ilagt et gebyr i forbindelse med behandlingen av søknaden.

§ 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslaget gjennom en avstemming på endringsforslag i det årlige generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Informasjon om Krydderhagen Garasje:

Førstegangskjøpere av leiligheter i Krydderhagen fikk tilbud om å kjøpe en P-rett i Krydderhagen Garasje. P-retten er tinglyst som en realservitutt i matrikkelen til anlegget, gnr.124, bnr. 266 i Oslo kommune og følger automatisk med ved salg av andel/eierseksjon.

Krydderhagen Garasje driftes av Hasle Linje Parkering AS, et datterselskap til Höegh Eiendom AS. Et vilkår ved kjøpet av P-retten var at eier av P-rett må betale sin andel av driftsutgiftene i anlegget. Andel driftsutgifter utgjør p.t. ca. kr. 250,- i måneden. Hasle Linje Parkering AS har valgt å engasjere Onepark AS til å kreve inn driftsutgiftene samt føre oversikt over eiere til enhver tid. Onepark AS må derfor underrettes om salg av leilighet med tilhørende P-rett. Den som har P-rett må også opprette en profil på nettstedet www.autopay.io fordi det er kameragjenkjenning av bilens registreringsnummer. Onepark AS tildeler da en rettighet til denne profilen. Uten slik rettighet påløper det ordinære P-avgifter til eier av kjøretøyet. Eierskiftemelding må sendes til leieplass@onepark.no. Bruk teksten «Beboer Krydderhagen -eierskifte» i emnefeltet. Kjøper vil da bli tildelt en P-rett i anlegget og må legge inn skiltnummeret på en hver bil som benyttes i sin profil på www.autopay.io før innkjøring i anlegget.

Det ble også avtalt at man kan selger P-retten separat fra salg av leiligheten. Et vilkår er at dette kun skje til eiere av leiligheter i Krydderhagen (Ikke Vinslottet). Det er tinglyst hvilke andelsnr./seksjonsnr. som kan overta retten. Man må da påse at hjemmelshaver/andelshaver til selgers leilighet tinglyser P-retten over til kjøper før hjemmelen til leiligheten tinglyses. Gjør man det etterpå, krever det samtykke fra kjøper av leiligheten.

Vedlagt følger en utskrift fra grunnboken fra januar 2021, samt en standardkontrakt som ble benyttet ved salg av P-retter til førstegangskjøpere. Vilårene i den vil gjelde for kjøpere av retten. Det er ingen særskilte vedtekter for anlegget ut over det som følger av standardteksten i kjøpekontrakten.