

HUSORDENSREGLER

for

Øvre Ravnåsen Borettslag

vedtatt 02.06.87

med endringer 02.06.88, 06.06.89, 12.05.03, 05.05.04, 20.04.09, 22.04.10, 24.04.13, 10.04.14, 18.04.2018, 02.05 2019, 27.04.2023, og 22.04.2024

I ordinær generalforsamling 10.04.14 ble det vedtatt forbud mot bruk av åpen ild inkludert kullgrill. Dette gjelder på balkong, terrasse, veranda og tiliggende hage. Bestemmelsen ble ikke vedtatt tatt inn i husordensreglene.

I N N L E D N I N G

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Reglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område. Leilighetene er boliger, og kan ikke benyttes til næringsvirksomhet.

Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklases stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader.

01. HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag til saker som styret skal behandle, skal sendes på E-post.

02. BRUK AV LEILIGHET, ANDRE ROM OG FELLESAREAL

Andelseiere med husstand plikter å ta hensyn til de andre beboerne. Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre.

Langtidsutleie av leilighet er regulert i Vedtektene 4.2.

Korttidsutleie kan være belastende for bomiljøet, derfor er ikke det ikke tillatt å leie ut hele leiligheten mer enn 60 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukebasis i inntil 30 dager sammenhengende. Andelseier skal sende skriftlig melding til styret hver gang boligen leies ut. Meldingen skal inneholde navn på leietaker, og angivelse av hvor lenge leieforholdet varer.

Andelseier skal gjøre korttidsleietaker kjent med husordensreglene. Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget for korttidsleietakers eventuelle brudd på husordensreglene.

Gjesteparkeringen kan ikke benyttes av korttidsleietakere. Andelseier kan imidlertid stille egen parkeringsplass til disposisjon. Styret skal varsles skriftlig om slik bruk av parkeringsplassen.

Det skal gis nabovarsel minst en gang i året om at leiligheten tidvis benyttes til korttidsutleie.

Beboer plikter å ta hensyn når det gjelder støy som kan være til sjenanse for andre.

Det skal være alminnelig ro mellom 23:00 og 07:00.

For bruk av vaskemaskin og støvsuger er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 23:00 alle dager.

Ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og mellom kl. 10:00 og 21:00 på lørdager. Søndager, høytidsdager som f. eks. julaften og nyttårsaften, samt bevegelige helligdager er det ikke tillatt bruk av støyende verktøy eller gjøre oppussingsarbeid som kan være til sjenanse for naboene. Reglene kan fravikes i forståelse med berørte naboer.

Støyende *utendørs* arbeid som f.eks plenklipping, høytrykksspyling etc. er ikke tillatt på søndager og helligdager jfr. Helligdagsloven.

Det er forbud mot bruk av åpen ild. Dette inkluderer kullgriller.

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier.

Beboere er ansvarlig for å male det innvendige bruksområde som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Disse skal til enhver tid fremstå som rene og prene, uten avflasket maling etc. Dette skal gjøres etter angitt fargekoder fra styret.

04. DYREHOLD

Det er tillatt å ha vanlige kjæledyr.

Andelseierne er forpliktet til å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre.

Eventuelle klager skal behandles som bestemt i punkt E og i Erklæring om dyrehold.

- A. Dyret skal alltid holdes under oppsikt på borettslagets område.
- B. Eierne skal alltid fjerne ekskrementer etter dyret.
- C. Kjøledyr må alltid holdes unna borettslagets sandkasser.
- D. Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
- E. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med begge parter hvorvidt en klage er berettiget.
- F. For øvrig vises det til politivedtektene for Oslo ang. dyrehold.
- G. Det er en forutsetning for dyrehold at «Erklæring om dyrehold» undertegnes og følges.

05. FELLESROM OG OPPGANGER

Fellesbodene skal kun brukes til barnevogner og sykler. Andre private effekter/møbler skal ikke lagres i fellesbodene. Det er forbudt å hensette møbler/bruksgjenstander i bodganger og utenfor private boder. Hjul og dekk til hjul, eller andre gjenstander kan ikke oppbevares i garasjeanlegget eller kjellernedganger/trappeoppganger.

Hensatte møbler/bruksgjenstander og andre private effekter vil bli fjernet og kastet.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i bodene. Brannforskriftene må følges.

Oppgangene er ikke allment oppholdssted. Alle beboere er ansvarlig for å holde fellesområdene ryddige. Beboer er spesielt ansvarlig for å holde eget inngangsparti i orden, herunder snømåking, vasking og feiing.

Postkasseskilt skal være etter styrets mal på Vibbo, og bestilles og betales av beboer selv. Der hvor beboer ikke retter seg etter mal, kan styret pålegge beboere dette på beboeres regning.

Oppgangene i borettslaget skal ha tilnærmet like inngangspartier oppe og nede – etter mal utarbeidet av styret. Enkeltbeboere kan dekorere foran egen inngangsdør så lenge det ikke fastmonteres i bygningsmassen. Dekorasjoner skal ikke forhindre fri ferdsel for andre beboere, eller sperre rømningsveier. Vegetasjon eller andre tekniske innretninger som går utover eget bruksområde tillates ikke.

06. AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal sorteres og pakkes etter kommunens regler.

Borettslagets avfallsrom skal bare benyttes til alminnelig husholdingsavfall, som restavfall, plast, papp og papir. Se oppslag i avfallsrom.

Alt avfall, spesielt skarpe gjenstander, skal pakkes godt inn før det legges i avfallsbeholder.

Se etter at avfallet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig/selvantennelig avfall i avfallsbeholder. Søppel skal ikke plasseres utenfor avfallsbeholder. Dersom det er fullt, finn et annet avfallsrom.

Reinholdsetaten i Oslo utsteder tilleggsgebyr til borettslaget for feilplassering av avfall. Beboere som bryter reglene for avfallhåndtering kan stilles til ansvar for merutgifter knyttet til det.

Alt annet avfall skal leveres miljøstasjon / kastes i egnede beholdere.

Søppel som tyggegummi, snusposer, sigarettneiper ol. skal ikke kastes på borettslagets områder, bruk søppelkassene. Avfall skal av brannsikringsgrunner ikke oppbevares på veranda / terrasser / balkong eller utenfor inngangsdører.

07. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV GARASJE

På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel. Nødvendig kjøring må skje i gangfart, maks. 10 km/t. På garasjetaket tillates kun kjøring i tilknytning til syketransport/utrykning, nødvendige vaktmestertjenester *og i forbindelse med varetransport/oppussing/flytting. Maks vekt er 3500 kilo. Ved varetransport/oppussing må dette godkjennes av styret i forkant.*

Parkering inne på bo-området, ved stikkveier eller gangveier og på snuplasser er ikke tillatt. Beboerne anmodes om å informere sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser. Beboerne plikter å benytte tilvist garasje plass eller parkeringsplass.

Beboere som parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, det vil si på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller gangveier og på snuplasser eller andre steder på borettslagets område, kan få kjøretøyet borttauet for eiers regning og risiko uten forvarsel. Beboer har rett til å parkere inntil tre timer på gjesteplass. Ikke kjørbare eller uregistrerte kjøretøyer og lignende skal ikke stå på gjesteparkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede kjøretøy eller kjøretøy som ikke er i kjørbare stand på borettslagets eiendom. Disse vil umiddelbart bli fjernet på eiers regning.

Innendørs garasje plass skal kun brukes til registrerte kjøretøy, andre gjenstander fjernes uten forutgående varsel og erstatningsplikt for borettslaget. Jfr. punkt 06.

Tillatelse til utleie , eller bytte av garasjeplasser og parkeringsplasser må innhentes fra styret. Brudd vil medføre borttauing på eiers regning. Garasje- og parkeringsplasser skal i første rekke leies ut til beboere i borettslaget. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen eller på andre utvendige fellesarealer.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen.

Alle brukerne av garasjeanlegget plikter å sørge for at utgangsdører er låst når de forlater anlegget.

08. OPPVARMING – RADIATORVARME

Radiatorvarmen skrur på 1. oktober og stenges 1. mai (nærmeste arbeidsdag om datoen faller på en helligdag/lørdag)

09. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

10. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

Hver beboer plikter å ta kontakt med sin nabo om eventuelle klanderverdige forhold før dette sendes til styret.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig til styret som avgjør rimeligheten av klagen og som iverksetter eventuelle nødvendige tiltak.

Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

Styret kan på eget initiativ begjære tvangssalg ved grove overtredelse av husordensreglene og eventuelt andre strafferettslige forhold.

Husordensreglene trer i kraft straks.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 2. mai 2019

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har kjæledyr forplikter seg til å overholde følgende regler for dyrehold i Øvre Ravnåsen borettslag.

1. Alle dyr skal holdes under kontroll på borettslagets område. Dyr som etter Oslo kommunes regler er underlagt båndtvang skal alltid holdes i bånd på borettslagets fellesområder. Det forutsettes at enhver dyreeier er kjent med politivedtektene i Oslo ang. dyrehold.
2. Eier av kjæledyr erklærer seg med dette som ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Eier er forpliktet til å følge borettslagets regler om dyrehold.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eier seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
4. Denne erklæringen betraktes som en del av andelseiers ansvar i forhold til Øvre Ravnåsen borettslag.

Oslo, den

.....

andelseier

.....

adresse

VEDRØRENDE NYE MEMBRANER PÅ REPOSER I TRAPPER

Brukerveiledning:

For å få en varig pen overflate på membranene er det viktig at følgende punkter ivaretas. Membranene er bygget opp i hovedsak av epoxy og sand. Til å begynne med vil membranen slippe en del av de sandkornene som ligger øverst og derved

ikke er omsluttet av epoxy. Etterhvert som disse slites vekk og forsvinner med regn og annen rengjøring setter membranen seg og vil til slutt ikke avgi flere sandkorn.

Det er viktig å være forsiktig med mekanisk påvirkning for å unngå dype sår og riper. Vær derfor forsiktig ved for eksempel snømåking, fjerning av evt. is etc. Spett og lignende må ikke brukes ved slik fjerning. Bank ikke på belegget med stålverktøy eller andre metallgjenstander. Søl med gips, betongmørtel eller maling etc. vil være vanskelig å fjerne. Jern og stål som kan ruste, (gjelder også spon av dette) må ikke bli liggende på membranen da dette kan føre til stygge rustskjolder.

Membranen har farge i epoxyen. Ved hard mekanisk påkjenning vil ripene likevel framstå som lyse i forhold til membranfargen. Dette kommer av at sandkorn og epoxyoverflaten knuses til et fint mel. Disse ripene fjernes ved bruk av vannskylling og kosting med myk kost.

Ved riktig og fornuftig bruk vil membranene holde seg pene i år etter år.

REGLER FOR PARABOLANTENNER

1. Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantennener uten at det er innhentet skriftlig tillatelse på forhånd.
2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre innen borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.

Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil bli synlig over balkong- brystningen eller gjerde. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.

Antennen og tilknyttet utstyr skal ikke være av en slik art at det forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.

3. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget.

Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.

4. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.