

HUSORDENSREGLER FOR FAGERHOLT BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22. mai 2007

Endret på ordinær generalforsamling 6. mai 2008, 18. mai 2010, 14. mai .2012, 12. mai 2014, 3. mai 2017, 14.5.2018.

1. INNLEDNING

Fagerholt Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. 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. Erstatning fra slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

For å oppnå de best mulige forhold mellom beboerne, og for å holde høyest mulig standard, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

Ved uoverensstemmelser, forsømmelser, bråk osv. bør følgende fremgangsmåte benyttes:

- 1.1 Snakk selv med vedkommende, prøv å ordne opp selv. Om det ikke hjelper:
- 1.2 Kontakt borettslagets vaktsselskap som skal prøve å ordne opp.
- 1.3 Send rapport/kontakt styret. Styret vurderer saken og gir den nødvendige irettesettelse/advarel.

2. REGELVERK

- 2.1 Følgende regler gjelder for Fagerholt Borettslag:
 1. Borettslagsloven
 2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
 3. Husordensreglene
 4. Rundskriv/oppslag fra styret
- 2.2 Brudd på reglene i pkt. 2.1 kan medføre at borettslagets styre krever andelen solgt eller boligen fraveket etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.
- 2.3 Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som andelseier gir adgang til borettslaget

3. STYRET

Borettslaget ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for Fagerholt Borettslag foreskriver. Styret har 5 medlemmer.

Henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker skal leveres skriftlig.

Styret kan treffes på styrerommet, Dr. Dedichens vei 132, i kontortiden.

4. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- 4.1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger uten at det er alminnelig enighet i oppgangen. I alle tilfelle må orden og fri passasje være sikret, og renhold må ikke hindres på utilbørlig måte. Fottøy e.l. skal ikke henges utenfor entrédør.
- 4.2 Utgangsdørene og dører til fellesrom skal alltid holdes låst, samt at alt lys slukkes når man forlater fellesrom og boder.
- 4.3 Lek og unødig opphold i oppgang, kjeller, trapper og fellesrom er ikke tillatt.
- 4.4 Det er ikke tillatt å riste tøy fra vinduer eller balkonger.
- 4.5 Det er ikke tillatt å luften/tørke tøy på utsiden av balkongbrystning.
- 4.6 Lufting/tørking av tøy på utestativ er ikke tillatt søndager, helligdager, 1. mai og 17. mai.
- 4.7 Det er ikke tillatt å luften gjennom entrédør.
- 4.8 Det må ikke kastes søppel og andre gjenstander ut fra balkongen.
- 4.9 Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongbrystning.
- 4.10 Utegrilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Kun el.- og ass- grill er tillatt på balkong. Kullgrill er tillatt på friarealer.
- 4.11 Skateboard er ikke tillatt brukt i borettslaget etter kl. 22.00.
- 4.12 Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må ikke slås ut ildsfarlige, etsende væsker, mørtel og lignende

- 4.13 Beboerne må kjenne til hvordan boligens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuelle vannskader som følge av feil på røranlegget.
- 4.14 Røykeforbud: Røyking er ikke tillatt i borettslagets fellesrom slik som oppgangen, heis, kjeller, vaskerier og lignende.
- 4.15 Kjellerboder: Oppbevaring av mat i kjellerboder er ikke tillatt da dette kan tiltrekke seg skadedyr

5. BRUK AV BOLIGEN

- 5.1 Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 alle dager.
- 5.2 Banking og boring er kun tillat:
 - Hverdager mellom kl. 08:00-19:00
 - Lørdager mellom kl. 09:00-18:00
 - Søndager/helligdager og 1. og 17. mai, Julaften (24.12.), Nyttårsaften (31.12.) er dette forbudt.
- 5.3 Bruken av boligen skal ikke være til sjenanse for andre.

6. VENTILASJONSANLEGG

Blokkene er utstyrt med mekanisk fellesventilasjon. Det er ikke tillatt å montere ventilator til avtrekkskanaler eller mot yttervegg

7. INDRE/YTRE VEDLIKEHOLD

- 7.1 Forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller som har virkning for andre kan ikke foretas uten styrets samtykke
- 7.2 Boligen og utstyret i den må behandles med forsiktighet. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. I vedtektene er vedlikeholdsplikten nærmere definert.
- 7.3 Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.
- 7.4 Andelseiere som disponerer hage er forpliktet til å holde hagene alminnelig pene. Beplantning og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer.
- 7.5 Alle plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter og skaper lekkasje og fuktskader. Ved rydding av snø, må det vises hensyn til beplantning og ferdsel.
- 7.6 innglassing av balkong, halvtak/tak over balkong i toppetasje skal godkjennes av styret, slik at alle nødvendige forhold blir ivaretatt.
- 7.7 Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at brystningshøyden (fra balkonggulv til topp av rekkverk) er minimum 90cm fra 1. til 5. etg. Og 110 cm fra 6. etg. Til toppetg.
- 7.8 Det er ikke tillatt å endre fasaden. Der i inngår skifte av normalt glass med argon til uluke typer plast.

8. OPPUSSING OG OMBYGGING AV VÅTROM

Dersom det skal legges varmekabler eller nytt gulvbelegg/fliser, kreves en vanntett membran som føres minst fem centimeter opp på vegg, og under ytre veggbekledning. Vegg i våt sone skal påføres flytende membran. Rørleggerarbeide skal utføres av autorisert rørlegger og nødvendige elektriske koblinger av autorisert el.innstallatør. Arbeidet for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. (Ref. borettslagets vedtekter)

Videre gjelder følgende forholdsregler for bruk av badet:

- Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet. *
- Ved dusjing i badekar må det påses at det ikke søles vann på veggen bak karet, eller på gulvet. Bruk tetningslist mellom kar og vegg, og dusjforheng.
- Ved oppsetting av dusjkabinett må det benyttes kabinett med kar og lukket avløp til sluk. *
- Sluket skal renses jevnlig for hånd, helst et par ganger i året. Sørg for at rørforbindelser eller avløp ikke lekker.

Kraner skal ikke dryppe. Ventil til toalett skal tette når cisternen er full.

* Disse punktene kan bare fravikes dersom det legges heldekkende, tett membran.

9. BRANNVERN

- 9.1 Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde røykvarsler i sin bolig i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.
- 9.2 Røykvarsleren er borettslagets eiendom og skal følge boligen. Skadet og ikke funksjonsdyktig røykvarsler skal straks meldes til styret.
- 9.3 Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig, kjeller og garasjeanlegg.
- 9.4 Vannslange er montert i hver oppgang i lavblokkene og på hvert etasjeplan i høyblokkene. Disse må ikke misbrukes. Bruk skal meldes til styret.

Etasjeplan i høyblokkene er også rømningsvei. Styret har vedtatt nulltoleranse med plassering av møbler og annet i rømningsvei. Dette gjelder oppganger, etasjeplan, kjellerganger og andre fellesrom. Vedtaket er fattet etter befaringsavtale av Oslo Brann- og redningsetat (OBRE).

10. FELLESANTENNEANLEGGET

Til fellesantenneanlegget for radio og TV må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr som er spesielt beregnet på vårt anlegg. Til hver bolig følger tilkoblingskabler til radio og TV. Disse må ikke fjernes ved fraflytting.

Det er tillatt å ha parabolantenne på egen balkong. Den skal være innenfor brystningen og opp til overkant av vindu. Parabolantennen skal være i en diskret farge, å være minst mulig synlig.

Dersom parabolantenne skal monteres må søknad sendes styret, som forbeholder seg retten til å foreta befaringsavtale etter montering.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningskroppen. Det vil si på bygningenes tak og fasader.

11. SKILT

- 11.1 Entrédør skal markeres med leilighetsnummer. Postkasse skal markeres med navn og leilighetsnummer.
- 11.2 Boder skal være merket med boligens nummer.
- 11.3 Skilt til postkasse skal være av den typen styret fastsetter – kontakt vaktmesterkontoret. Endring av beboers navn på display/calling-anlegg – kontakt vaktmesterkontoret.

12. HUND/KATT

Det er anledning til å holde en hund eller katt pr bolig i borettslaget under forutsetning at andelseier gjør seg kjent med og undertegner "Erklæring om dyrehold", Før anskaffelse av hund eller katt skal naboene i oppgangen (lavblokkene) eller etasjeplan (høyblokkene) informeres skriftlig. Kopi av denne informasjonen skal vedlegges "Erklæring om dyrehold".

Ved framleie skal "Erklæring om dyrehold" være undertegnet av både andelseier og bruker av boligen. Brudd på erklæringen er å betrakte som vesentlig mislighold. (Ref. borettslagets vedtekter pkt.7)

Slik erklæring må også undertegnes av andelseiere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarig dagsbesøk

Erklæringen er vedlagt husordensreglene.

13. SØPPEL

- 13.1 I borettslaget er det kildesortering. Matavfall skal pakkes inn i grønne poser. Plast i blå poser. Restavfall i vanlige søppelposer. Det er viktig at alt søppel som kastes i sjaktene er **PAKKET FORSVARLIG INN!** I tillegg til luktlagene som oppstår, økes borettslagets utgifter til rengjøring (høytrykksspyling) av sjaktene. Luke til sjakt skal lukkes tett til etter bruk.
- 13.2 Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljeavfall, filler med tynner, white spirit etc. eller andre ting som kan selvantennes i søppelsjaktene.
- 13.3 Det er ikke tillatt å samle søppel og matavfall verken på balkongen, i oppgangen eller på etasjeplan. Dette tiltrekker seg skadedyr.
- 13.4 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal. Hensetning av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.
- 13.5 Vi har containere og igloer for gjenvinning i borettslaget, plassert på ulike steder. Disse bør benyttes for papp, papir (uten plast, aluminium, glass og klær.

14. VASKERIENE

- 14.1 Regler for bruk og behandling av maskiner og utstyr i vaskeriene, skal følges nøye.
- 14.2 Det er ikke anledning til å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.
- 14.3 Beboere som ikke overholder reglene for bruk av vaskeriet kan bli nektet å få bruke det.
- 14.4 Minstekravet til brukere av fellesvaskeriene er:
 - å påse at dører og vinduer holdes lukket og låst
 - å rengjøre maskiner og rense filtrene
 - å behandle maskiner og utstyr som om det var ens eget
 - å slå av utstyr etter bruk

15. PARKERING/KJØRING

- 15.1 All parkering på tunene, stikkveier, foran bommene eller utenfor de oppmerkede felter er forbudt og kan medføre borttauing uten videre forvarsel.
- 15.2 Det er forbudt å kjøre inn på tunene unntatt ved nødvendig kjøring som syke-, funksjonshemmede-, møbel- og renovasjonstransport. a. Mellom kl. 22.30 og kl. 06.30 er det kun tillatt med transport av syke og funksjonshemmede.
- 15.3 Alle beboere som har eller leier parkeringsplass plikter å bruke disse. Beboere med gyldig parkeringsskive kan parkere på gjesteparkering maks 1 time. Gjester og beboere kan parkere foran oppgang for av- og pålesing i inntil 30 minutter. Beboer med parkeringstillatelse for forflytningshemmede, utstedt av kommunen/Bymiljøetaten er fritatt fra denne regelen. P-plasser som leies av styret (og som ikke følger leiligheten) kan sies opp skriftlig med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. i etterfølgende måned. Ved salg av leilighet eller framleie, opphører leieforholdet og plassen stilles til disposisjon for borettslaget. P-plasser som leies av styret (og som ikke følger leiligheten) kan sies opp skriftlig med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. i etterfølgende måned. Ved salg av leilighet eller framleie, opphører leieforholdet og plassen stilles til disposisjon for borettslaget. Plassen skal sies opp skriftlig til styret med 1 måneds varsel med virkning fra den 1. i etterfølgende måned.
- 15.4 Gjesteparkering er kun tillatt på anviste/oppmerkede plasser, tillates maks 3 døgn.
- 15.5 Biler uten gyldige registreringsskilter tillates ikke parkert på borettslagets fellesområde.
- 15.6 Garasjeanleggene skal holdes låst.
- 15.7 Beboerne har plikt til å informere sine besøkende om gjeldende regler med hensyn til kjøring og parkering.
- 15.8 I garasjeanleggene er det kun anledning til å parkere ett kjøretøy. Det er ikke anledning til å oppbevare bildekk, takgrind/takboks etc. Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren og ryddig. Garasjeanleggene skal holdes låst.
- 15.9 Unødvendig opphold i garasjeanleggene er ikke tillatt.
- 15.10 Det er ikke tillatt å reparere biler i garasjeanleggene.

16. GRØNTANLEGG

- 16.1 Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av andelseierne. Bruksplener skal brukes med forsiktighet.
- 16.2 Enhver skal bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge gjeldende instruksjoner og foregå med godt eksempel. Sykling og ballspill er ikke tillatt på grønntanleggene.
- 16.3 Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at den tiltrekker seg skadedyr.

17. OPPRYKKSREGLER/FORKJØPSRETT

- 17.1 Ledige boliger i borettslaget kunngjøres av OBOS på deres web-sider. De andelseiere som ønsker å komme i betraktning ved tildeling av ledig bolig melder sin interesse skriftlig til OBOS, innen søknadsfristens utløp.
- 17.2 Den andelseier som har lengst ansiennitet i borettslaget har krav på å overta en andel i henhold til forkjøpsretten. Alle andelseiere som flyttet inn da boligen var ny har lik ansiennitet i borettslaget, regnet fra 1. februar 1972.
- 17.3 I tilfelle flere søkere har samme ansiennitet vil andelseiers ansiennitet i OBOS være avgjørende. Ved lik ansiennitet i OBOS foretas loddtrekning.

18. ENDRINGER OG TOLKNING

Endringer av husordensreglene kan bare foretas av Generalforsamlingen.
Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Husordensregler trer i kraft straks de er vedtatt.

ERKLÆRING OM DYREHOLD I FAGERHOLT BORETTSLAG:

Andelseier: _____

Bolig: _____ Adresse: _____

Bruker av bolig: _____ Telefon: _____

Eier hund/katt som lyder navnet: _____

Rase: _____ Kjønn: _____

Spesielle kjennetegn: _____

ID - nr: _____ Registreringsmerkenr: _____

Undertegnede forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Det er kun tillatt med en hund/katt pr. bolig.
Skriftlig informasjon er gitt til naboer i oppgangen. (Se vedlegg til erklæringen) (lavblokker) etasjeplan (høyblokker).
2. Ved anskaffelse av hund/katt skal dette meldes til styret innen åtte dager etter anskaffelse for registrering. Slik melding skal også gis når hund/katt ikke lenger bor i boligen.
3. Hunden/katten skal føres i bånd på borettslagets område. Hunden/katten skal luftes av et av husstandens medlemmer som er kjent med borettslagets regler for dyrehold.
Dersom hunden/katten luftes av barn, må man påse at den ikke lekes med eller ertes, slik at hunden/katten kan skremme andre.
4. Hunden/katten skal føres til et egnet sted utenfor borettslagets område, hvor fri lufting kan foregå.
5. Alle ekskrementer skal fjernes. Garasje, sandkasser, lekeplasser eller balkonger er ikke egnede dyretoaletter.
6. Hunden/katten må ikke være alene i boligen dersom den ikke er opplært til å være det. (Den kan pipe og gneldre, og vil dermed være til sjenanse for andre).
7. Enhver hundeeier må ved første anledning gjennomgå et dressurkurs med sin hund. Dokumentasjon fremlegges for styret.
8. Undertegnede er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret, påført på personer eller eiendom, som for eksempel, skraper på dører, karmen, blomster, grønntanlegg og lignende.
9. Alle hunder/katter som registreres skal bære et registreringsmerke i halsbåndet. Dette utleveres ved undertegning av denne erklæring.
10. Undertegnede godtar at dyret kan forlanges fjernet dersom disse reglene ikke overholdes

Dersom de ovennevnte regler blir fulgt, vil man kunne håpe på et godt naboforhold selv om man anskaffer hund eller katt. Ved eventuelle konflikter mellom dyreeier og nabo forutsettes dette meldt til styret.

Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene, og brudd på denne betraktes som mislighold.

Oslo, _____

For styret i Fagerholt Borettslag

Andelseier

Framleier