

HUSORDENSREGLER FOR FRYDENLUND BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 8.11.1983, med endring 20.5.2000, 16.10.2000, 15.5.2003, 1.6.2004, 10.5.2005, 15.9.2009, 9.5.2012, 31.5.2018, 31/5-2018
Sist endret på generalforsamling 1.6.2021

1. INNLEDNING – HVORFOR ORDENSREGLER?

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde hatt sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige – enten vi bor i 2-roms eller 5-roms leilighet, i blokk eller i småhus.

Et borettslag er imidlertid ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet for øvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler, som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle borettslavere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. De er nærmest å regne som borettslagets interne lover. Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov. Det er det heller ikke når det gjelder husordensregler. Her må vi vurdere ut fra hovedintensjonen – å legge forholdene til rette for det best mulige bomiljø – selv om det enkelte tilfelle ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene.

Med andre ord: **Vi må bruke sunn fornuft!**

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet samt godt naboskap. Det er i disse husordensreglene lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som felles-skapet innen de enkelte hus og innen borettslaget som helhet er søkt bevart. Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Eier av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Eventuelle forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser, må behandles på vanlig måte og vedtas av generalforsamlingen.

2. BOLIGEN/LEILIGHETEN MÅ BRUKES SLIK AT MAN IKKE SJENERER ANDRE

Stereoanlegg, radio, TV og video må ikke ha slik lydstyrke at naboene blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter.

Snekring, hamring o.l. samt bruk av elektrisk drill må ikke finne sted før kl. 0800 og ikke etter kl. 2000 på vanlige hverdager – dog ikke etter kl. 1800 på lørdager eller dager før høytids-/helligdager. På søn- og helligdager må slik virksomhet ikke finne sted.

Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl. 2300 og 0700.

Dersom man planlegger en festlig tilstelning (i leiligheten) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, må de nærmeste naboer (over, under og på sidene) varsles om dette på forhånd.

3.

A. RENHOLD AV OPPGANGEN – BLOKKENE

Gulvene i oppgangen - inklusive trappene, rekkverket, sikringsskap, dører, vinduer m.m. vaskes av eksternt rengjøringsfirma.

Tak og vegger i oppgangen vaskes bare etter nærmere orientering fra borettslagets styre eller blokktiltitsvalgt, og da som fellesinnsats.

Det er ikke tillatt å hensette ski, kjelke, sykkel, sko, støvler o.l. i oppgangen eller utenfor inngangsdøren til leiligheten.

B. RENHOLD, ANDELSEIERS ANSVAR OG PLIKTER VED OPPUSSING, OG VED INNFLYTTING OG UTFLYTTING.

Ved større oppussingsprosjekter og ved inn- og utflytting plikter andelseier å sørge for at det ikke skjer unødig slitasje på fellesarealene. Dette gjelder f.eks. å sørge for å dekke gulv i heis og ganger når store maskiner, sementsekker og store møbler skal flyttes. Dersom oppussing og inn-flytting medfører mye søl, plikter andelseier å vaske det det er nødvendig. Andelseier har ikke anledning til å bruke fellesområder som inngangsparti og ganger forøvrig til å oppbevare utstyr til oppussing eller møbler som skal kastes.

4. VASKERIENE

Det er utarbeidet regler for bruken av vaskeriene. Disse er oppslått i vaskeriene og må følges av alle beboere. Spesielt må instruksjonen for bruk av maskinene følges nøye.

5. TØR KING/BANKING/LUFTING AV TØY

Det er bare tillatt å henge ut vasketøy til tørk, banking av tepper o.l. på vanlige hverdager. Lørdager og dager før høytids-/helligdager bare til kl. 1800. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

Bruk av de oppsatte bankestativene, må bare finne sted på hverdager mellom kl. 0800 og 2000. Lørdager og dager før høytidsdager mellom kl. 0800 og 1800.

Tørkestativene må ikke plasseres slik at de sjenerer naboene eller gjenboerne.

6. BEPLANTNING BLOKKTERRASSEN

I blokkbebyggelsen skal beplantning i blomsterkummer og på bakkeplan gjøres slik at ingen andre sjeneres av vekstene. Planter må ikke være så store eller kraftige at røtter kan skade blomsterkummen eller at grender kan gjøre skade på bygningen. Ingen planter må gå ut over eget området verken i høyde eller bredde. Det må utvises varsomhet med vann på terrassegulvet, spesielt inn mot husvegg. Snø, is, løv etc. må fjernes slik at det ikke oppstår vannskade eller tetting av avløpsrør. Det er forbudt å bruke salt e.l. til smelting av is eller snø på terrassegulvet. I småhus/rekkehus må det påsees at trær, busker og blomster ikke blir plantet slik at de vokser inn til husvegger og treverk. Dette kan medføre bygningsmessige skader og hindre fremtidig vedlikehold og kontroll av bygningene.

7. UTELYS I BLOKKENE

Utelyset utenfor inngangspartiene i blokkene skal bare være tent når det er behov for det.

8. LÅSING AV YTTERDØR I BLOKKENE

Ytterdører og boddører skal alltid være låst.

9. SØPPEL OG ANNET AVFALL

Søppelsjaktene/søppelkassene er beregnet på husholdningsavfall, og må ikke overfylles.

Det må ikke settes søppel ved siden av kassene.

Alt søppel må pakkes forsvarlig. Glasskår eller spisse gjenstander må ikke legges i sjaktene/sekkene. Hageavfall skal ikke legges i søppelsekkene.

10. TILLITSVALGTE

Det skal velges en tillitsvalgt for hver oppgang i blokkene og for hver seksjon av rekkehusene.

Den tillitsvalgte forestår påfølgende års valg av tillitsvalgt. Se spesiell instruks for tillitsvalgte.

11. FELLESANTENNEANLEGGET

Til fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er spesielt beregnet på dette anlegget. Private antenner godkjennes ikke montert uten styrets samtykke. Til hver leilighet følger to tilkoplingskabler til hhv. radio og fjernsyn. Disse må ikke fjernes ved fraflytting.

12. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

Grøntanlegg, som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerde eller annet stengsel. Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold rundt kassene. Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken til foring av dyr eller fugler. Ballspill og ishockey skal bare foregå på ballplassene. De øvrige fellesarealene skal bare brukes til vanlig lek.

13. DUGNAD PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

Borettslagets styre gis fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets eiendom.

14. BILKJØRING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

Bilkjøring på stikkveiene til blokkene og småhusene er i prinsippet bare tillatt i spesielle tilfeller, og da med meget sakte fart.

15. PARKERING

De fleste leiligheter i borettslaget er tildelt en garasjeplass. Eventuelle ytterligere biler i familien må parkeres på offentlig vei, eller man kan leie parkeringsplass ute. Garasjeplassene skal kun benyttes for parkering av kjøretøy som ikke går utover oppmerket felt. Andre gjenstander skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Det er strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank eller andre brannfarlige gjenstander hverken i eller utenfor bilen. I garasjeanleggene er det strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank. Det er heller ikke tillatt å reparere eller vaske bil i garasjeanleggene. Løse gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

Borettslaget har parkeringsplasser for biler, el-biler, moped/motorsykler til utleie.

Garasjene er utstyrt med automatisk portåpner-/lukker. Alle plikter å stanse umiddelbart etter ut/innkjørsel for derved å forvise seg om at ikke uvedkommende får adgang til garasjene.

Garasjeportåpner behandles som nøkler og overlevers til nye beboere ved eierskifte.

16. GJESTEPARKERING

Gjesteparkeringen kan benyttes av gjestende biler i Frydenlund borettslag mot elektronisk registrering i inntil 3 døgn. Tidsbegrensningen på maksimalt 3 døgn gjelder både for kortere og lengre parkering innenfor denne perioden. Med gjestende biler menes kjøretøyer med registreringsadresse utenfor borettslaget.

Parkering utover dette kan gis etter direkte avtale med parkeringsselskapet eller via kontoret.

Beboere i borettslaget kan parkere i tidsperioden kl. 0600 – 1800 mot elektronisk registrering. Både i og utenom denne tiden, kan beboere parkere i 20 minutter uten registrering

Overtredelse medfører kontrollavgift, og evt. borttauing etter 3. kontrollavgift. Uregistrerte kjøretøyer, tilhengere og annet hensatt utstyr vil umiddelbart bli tauet bort/fjernet for eiers regning.

17. BORETTSLAGETS OMRÅDE

Parkering og kjøring inne i borettslagets område tillates kun i forbindelse med pågående av- og pålessing. Ved forlatt kjøretøy utover 20 minutter kan kontrollavgift bli utstedt. Bilen skal likevel flyttes umiddelbart etter opphør av aktivitet.

Parkering forbudt på boligområdets grøntanlegg. overtredelse vil medføre kontrollavgift. Parkering som hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøyer eller hindrer snøbrøyting vil bli tauet bort. Med parkering her menes stans uten pågående på og avlessingsaktivitet. All kjøring og parkering på borettslagets område foregår på eget ansvar.

18. HUND OG KATT

Det er tillatt å ha hund eller katt i borettslaget.

Dyreholdserklæring skal undertegnes og forelegges styret for godkjenning, før dyret anskaffes. Godkjenningen gjelder kun for det dyret det er søkt for. Ved nyanskaffelse må ny erklæring innleveres.

Det er ulovlig å anskaffe eller passe kamphunder eller andre raser eller arter som er ulovlige i Norge i henhold til Landbruksdepartementets regler.

Hvis det er tvil om rase, skal hundeeier fremvise sin hund for myndighetsperson som styret utpeker, hvor stamtavle/registreringsbevis skal godkjennes.

Ulovlige dyr skal fjernes innen 1 – en uke.

Det er ikke tillatt å drive avl eller oppdrett i borettslaget.

Hund/katt på besøk/pass inntil to måneder skal meldes til styret. Besøk utover 2 – to måneder skal behandles som fastboende og må søkes på lik linje med andre hundeeiere.

Andelseier er ansvarlig for at dyreholdserklæringen blir fulgt i besøksperioden og at rase er godkjent.

Alle punkter i dyreholdserklæringen anses som en del av husordensreglementet.

19. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden.

Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger o.l.) skal godkjennes av borettslagets styre før forandringsarbeidet igangsettes.

20. GRILLING I FRILUFT

Grilling må utføres på en måte som ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc.). Faren for brann i forbindelse med grilling bes det spesielt tas hensyn til.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på terrasse/balkong. Gass eller el-grill kan benyttes.

I henhold til brannforskriftene skal ikke gassbeholderen lagres i kjeller eller på loft.

21. VAKTMESTERORDNINGEN

Borettslaget har avtale med ekstern vaktmestertjeneste.

22. SANITÆRANLEGGENE/VENTILASJONSANLEGGENE

I klosettet må det bare brukes klosettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene. Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet.

Alle må vite hvor vannstoppkranen for leiligheten befinner seg. (Kan påvises av vaktmesteren.)

23. VANNING

Oslo kommune har bestemmelser for vanning med slange av hager, plener, blomsterbed, lekeplasser o.l. i tidsrommet 1. mai – 1. september.

I blokkene skal vannet være tilkoplek fra vår til høst slik at alle får anledning til å vanne. Alle plikter å rette seg etter vanningsrestriksjonene. Vanning med slange er bare tillatt i tidsrommet

1. mai – 1. september mellom kl. 2100 og 2400 etter følgende datoordning:

På datoer med ulike tall for hus med ulike gate/veinumre.

På datoer med like tall for hus med like gate/veinumre.

24. FRAMLEIE AV LEILIGHETEN

Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor borettslagets styre om forhold i leiligheten.

25. HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

26. OPPRYKKSREGLER FOR LEDIGMELDTE LEILIGHETER

Ansiennitet for opprykk til ledigmeldt leilighet regnes fra innflyttingsdatoen. De beboere som flyttet inn da borettslaget var nytt har lik ansiennitet, regnet fra 1. juli 1982. Ved lik ansiennitet blant søkerne til ledigmeldt leilighet, foretas loddtrekning. Hvis ledigmeldt leilighet ikke blir solgt til noen av borettslagets andelseiere eller hussøkende medlemmer i OBOS, har barn av andelseiere forkjøpsrett dersom barnet er over 18 år. Foreldrenes ansiennitet i borettslaget legges til grunn. Ved lik ansiennitet, foretas loddtrekning.

27. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser som er en del av leiekontrakten.

28. LEIEKONTRAKTEN

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie.

29. Retningslinjer for bestilling, montering og bruk av ladepunkter og lader til el-bil i 1 Frydenlund borettslag.

Alle andelseiere i Frydenlund borettslag, som har garasje plass, har rett til å bestille ett ladepunkt og lader for montering på parkeringsplass tilhørende sin leilighet i garasjen i Dragonstien 14 alternativt Dragonstien 97/103. Hovedregel er at lader følger andelen ved salg. Det kan eksplisitt avtales mellom kjøper og selger at selger av andel demonterer

og tar med seg lader. Dette gjelder likevel ikke den såkalte bakplaten som er monter når lader monteres. Montert bakplate kan ikke tas ned av selger.

Leietakere av borettslagets 4 utleieplasser i Dragonstien 97/103 har også anledning til å bestille ladepunkt på parkeringsplassens som leies. Ved flytting fra borettslaget tilfaller investeringen av ladepunkt borettslaget. Laderen kan demonteres alternativt overføres til ny leietaker av plassen. Ny leietaker vil ved overtakelse av lader forplikte seg til å følge gjeldende retningslinjer og vilkår for bruk av ladepunktet.

1. Bestilling og etablering/montering

Bestilling gjøres skriftlig til Frydenlund borettslag v/styret på den måten som borettslaget finner mest hensiktsmessig. Når signert bestilling er mottatt er den å anse som forpliktende for andelseier. En eventuell avbestilling av bekreftet bestilling vil faktureres med inntil 20% i avbestillingsgebyr.

Den til enhver tid gjeldende etableringskost, for ladepunkt, samt engangspris for lader, som bestemmes av leverandør, skal betales før montering. Montering av lader kan kun utføres av den leverandør som borettslaget har inngått avtale med.

2. Månedlig kost for drift og vedlikehold

Drift og vedlikehold faktureres med en fast pris pr måned pr montert ladekontakt. Beløpet kan bli justert ved vesentlig endring i antall ladekontakter, eller endring av priser for drift og vedlikehold fra leverandørene. Eventuelle prisendringer vil normalt kunne fjøres en gang pr år. Drift og vedlikehold faktureres på husleiefaktura fra OBOS. De til enhver tid gjeldende priser skal være tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

3. Betaling for strømforbruk

Den enkelte andelseier betaler for sitt forbruk. Det faktureres a konto pr måned som bestemmes av styret. Avregning for faktisk forbruk en gang pr halvår. Strømforbruket faktureres på husleiefaktura fra OBOS.

4. Etablering av ladepunkt og lader, men uten å ta i bruk lader

Den vedtatte kosten (fast pris) pr måned for drift og vedlikehold skal betales av alle som har montert ladepunkt og lader. Om andelseier ikke har tenkt å benytte lader umiddelbart, kan en slikke å betale a konto strøm. Andelseier informerer borettslaget når han/hun på ett tidspunkt tar i bruk sitt ladepunkt slik at a konto for betaling av strøm aktiveres. Om borettslaget oppdager at ladepunktet har strømforbruk iverksettes a konto fakturering umiddelbart.

5. Ansvar for strømforbruket på den enkelte lader

Ladere leveres med pinkode som den enkelte eier er ansvarlig for, herunder alt strømforbruk som avleses.

6. Brudd på retningslinjer og vilkår

Misbruk av ladepunktet og lader til annet enn det er beregnet på, kan medføre at det stenges eller demonteres på andelseiers bekostning.

7. Finansiering, beregning av engangskost og løpende kost

Det skal føres et prosjektrekskap og løpende regnskap av kostnadene med el-bil i borettslaget. Målsettingen er at løsningen er selvfinansierende gjennom innbetaling fra de andelseierne som har bestilt ladepunkt og lader. Det er til enhver tid sittende styre som har ansvaret for å fastsette nivået på etableringskost og månedsbetaling drift og vedlikehold for å oppfylle dette.

30. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

DYREHOLDSERKLÆRING

Navn: _____

Adresse: _____

Leil.nr.: _____

ANDELSEIEREN GIS RETT TIL Å HOLDE 1 – EN HUND/KATT

HUNDEN/KATTEN ER EN: _____ (rase),

OG BLE ANSKAFFET DEN: _____

ANDELSEIEREN FORPLIKTER SEG HERVED TIL Å OVERHOLDE FØLGENDE REGLER:

1. Hunden/katten skal ALLTID holdes i bånd innenfor borettslagets område.
2. Hunder SKAL alltid luftes av en ansvarlig person som har kontroll over den.
Hunden SKAL tas med til et egnet luftested – og IKKE luftes nær lekeplasser, sandkasser eller beplantede områder. Hunden MÅ ikke etterlates alene i leiligheten hvis den bjeffer/uler eller er til sjenanse for naboene.
HUSK: Det medfører et stort ansvar å være hundeeier.
Katten skal ikke luftes rundt blomster og busker da disse gjerne blir ødelagt. Heller ikke i barnas sandkasse – barn spiser gjerne sand. Det anbefales kasse inne.
3. Vis hensyn – ikke alle mennesker liker hunder og katter – noen er redde, andre er allergiske.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at min hund/katt sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en rimelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget f.eks. på dører, karmen, skade på blomster, planter og grøntanlegg o.a.
6. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Dyreholdserklæringen skal utstedes i 2 – to eksemplarer, ett for andelseier og ett for styret.

Oslo, _____
underskrift