
HUSORDENSREGLER FOR TIURLEIKEN BORETTSLAG

Vedtatt av ordinær generalforsamling i Tiurleiken borettslag den 28.04.2011

1 GENERELT

Det vises til borettslagsloven og vedtektene for Tiurleiken Borettslag, som inneholder overordnede bestemmelser om andelseiernes plikter og ansvar.

Borettslagets hjemmeside www.tiurleiken.no inneholder rundskriv og andre praktiske opplysninger.

1.1 Formål

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1.2 Om husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til husstanden. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1 Ferdsl og uteaktiviteter på borettslagets uteområder

Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Fotballsparking er kun tillatt på ballplassen nedre tun fra kl. 11-21.

Opphold på bodtakene er ikke tillatt. Lek på bodtak skal ikke forekomme, da dette sliter sterkt på pappen, og derved vil påføre oss unødige vedlikeholdsutgifter.

Snøballkasting er ikke tillatt.

All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

2.2 Bruk av balkonger og forhager

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Tørking og lufting av tøy skal skje på luftebalkongene, og for underetasjes leiligheter på dertil egnet tørkestativ.

Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt å grille med kull eller gass på balkongene og i forhagene. Det kan likevel brukes elektrisk grill.

Den enkelte beboer kan ikke gjøre tiltak på balkongene som endrer byggets fasade. Dette vil være slik som å endre fargen på husveggene eller installere lys etc. slik at helheten i fasaden brytes. Dette skal ikke være til hinder for vanlig belysning på balkongene.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Parabolantener kan bare settes opp inne på balkongene. Ingen del av antennen eller holderen kan stikke utenfor balkongkanten, heller ikke om det bare er mens antennen er i bruk. Dette gjelder både hovedbalkong og luftebalkong.

Gjentatte brudd på denne bestemmelsen er vesentlig mislighold fra andelseiers side, og gir borettslaget hjemmel til å pålegge vedkommende å selge andelen.

2.3 Bruk av innvendige fellesarealer

Inngangsdørene og dører til kjeller skal alltid være låst. Det er forbudt å sette fra seg sportsutstyr, leketøy, barnevogner, med mer i oppgangen. All oppbevaring av søppel eller andre eiendeler i oppgang eller kjellergang er forbudt. Åpen ild i kjellerrom er strengt forbudt. Lek og unødig opphold i kjeller og trappeoppgangen er ikke tillatt.

3 RO

Det skal være ro i leiligheten fra kl.23:00 til kl. 06:00.

- Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl.20:00 – 08:00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboene over, under og ved siden av.
- Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager og heller ikke før kl.08:00 og etter kl.20:00 på hverdager og før kl.09:00 og etter kl.17:00 på lørdager.
- Ved arbeid i leiligheten som fører til banking og boring over flere dager, skal naboene varsles i god tid om dette.

Beboere i borettslaget er pliktig til å varsle naboene når man skal ha fester som kan forstyrre etter kl.23:00.

4 DYREHOLD

Reglene for dyrehold gjelder dyr i både eierforhold og pensjon. Dyreutvalget har det praktiske ansvaret for at reglene for dyrehold etterleves. Brudd på disse reglene er å anse som brudd på husordenen, og vil føre til at vedkommende eier blir nektet dyrehold.

Det er ikke tillatt med mer enn to dyr (hund/katt) per leilighet.

Det er ikke tillatt å drive med noen form for oppdrett av dyr.

4.1 Søknadsplikt

Alle former for dyrehold må godkjennes av styret før anskaffelsen. Dette gjelder også hvis beboer skal ha dyr i pensjon. Søknad om dyrehold, eller hvis beboer skal ha dyr i pensjon, skal sendes styret for godkjenning. Behandlingstid for slike søknader er ca. 3 uker.

4.2 Forbud mot enkelte hunderaser

Hunderaser, som pitbullterrier, amerikansk staffordshireterrier (såkalt amstaff) og andre kamphundlignende raser er det ikke tillatt å holde i borettslaget.

4.3 Plikter for eier av dyr

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 på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.

Dyreholdet skal ikke være til fare eller sjenanse for naboene ved for eksempel bjeffing eller bråk, eller føre til andre ulemper for borettslaget.

Det er forbudt å luften dyr på borettslagets område, og dyreeiere må påse at deres dyr ikke skitner til verken ute eller inne i borettslaget. Det vil i praksis si at dyret bør luftes på andre siden av Romsås Ring (Ravnkollbakken). Ekskrementer dyr etterlater seg på borettslagets område, må fjernes umiddelbart. Den som passer dyret, må ha full kontroll over dyret, og all lufting for øvrig foregår på eiers ansvar. Det er en selvfølge at man ikke lufter dyrene på de andre borettslagenes områder, tilknyttede friområder, på barnehager, eller på skoleområder. Alle hunder og katter skal være merket med eierens adresse og telefonnummer.

4.4 Dyrefrie oppganger

I de oppgangene der det foreligger legeattest for at dyrehold vil føre til helseskade for beboere, er det således ikke tillatt å holde dyr.

Forbudet gjelder følgende oppganger:

- Ravnkollbakken 3,
- Ravnkollbakken 20 og
- Ravnkollbakken 25.

4.5 Erstatningsansvar

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4.6 Klage på dyrehold

Ved skriftlige klager over at dyrehold sjenerer naboer, gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslagets område. Styret skal på forhånd undersøke om en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er saklig begrunnet.

5 SØPPEL OG AVFALL

Innenfor borettslagets eiendom skal søppel, søppelposer, kartonger, møbler osv. settes på anvist plass. Det er beboernes ansvar å kaste søppel i borettslagets søppelboder og søppelkasser. Beboerne skal selv kjøre bort store gjenstander som skal kastes, eller oppbevare gjenstandene hos seg selv til ekstra søppelbil kommer.

5.1 Krav til sortering

Søppel skal sorteres.

- Papir, glass og spesialavfall skal ikke blandes med vanlig husholdningsavfall.
- Glass kastes i særskilte beholdere som er satt opp utenfor Romsås senter.
- Papir og husholdningsavfall kastes i hver sin luke i søppelhusene i samsvar med merkingen.
- Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljet avfall i søppelhusene.
- Det skal ikke settes søppel utenfor søppelhusene.

5.2 Spesialavfall

Spesialavfall må leveres på spesialavfallsstasjoner, som finnes på mange bensinstasjoner, for eksempel:

- Olje, maling, lakk, løsemidler, plantevernmidler, andre kjemikalier, væsker og flytende stoffer.
- Brann- eller eksplosjonsfarlige materialer, eksempelvis gassflasker
- Asbestholdige materialer
- Blybatterier
- Bildekk
- Lysstoffrør og pærer

Elektriske og elektroniske produkter av en hver art skal ikke kastes i søppelhusene eller i søppelbilen. Slikt avfall kan leveres i butikker som selger tilsvarende produkter eller til godkjent mottak som kommunen driver. Det samme gjelder dekk.

5.3 Ekstra søppelbil

Det går ekstra søppelbil gjennom borettslaget en gang i måneden. Denne kan brukes til å kaste slikt som kartonger av papp, gamle møbler, rester etter oppussing (trevirke etc.) osv.

Det kan ikke legges spesialavfall i søppelbilen.

Våtorganisk avfall som matrester kan ikke legges i søppelbilen. Heller ikke hvitevarer (kjøleskap, fryser, komfyrer) eller andre større elektriske/elektroniske produkter (TV, PC-skjermer, etc.).

5.4 Forsøpling og tilgrising

Forsøpling og tilgrising av borettslagets område vurderes som vesentlig mislighold fra andelseiers side som kan gi borettslaget hjemmel til å pålegge vedkommende å selge andelen.

6 RENHOLD

Renhold av trapper, og heis utføres som innleid tjeneste. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

7 VENTILASJON OG AVLØP

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Ventilasjonskanaler må ikke stenges, tapes igjen eller lukkes på annen måte enn med standard ventiler. Det kan føre til at andre leiligheter får sterk ventilasjonsstøy, eller trekk og ubalanse i hele ventilasjonen av leiligheten.

MERK

Det er ikke tillatt å koble seg på ventilasjonsanlegget med en ekstra avtrekksvifte eksempelvis beregnet for komfyr. Dette vil påvirke avtrekket i hele oppgangen. Det skal kun brukes kullfilter i avtrekksvifter.

Det er ikke tillatt å lufte ut matlukt gjennom inngangsdøren til leiligheten.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalett papir.

8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

8.1 Unntaksbestemmelse

Unntak fra disse bestemmelser gjelder for:

- Tjenestebiler i oppdrag.
- Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon (søknad om dispensasjon sendes styret skriftlig, eventuelle bekreftelser/attester vedlegges).
- Absolutt nødvendig kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. (Varetraller finnes i parkeringshuset og skal settes på plass etter bruk.)

8.2 Kjøring innenfor bommene

All kjøring innenfor bommene skal skje i gangfart. Offentlige tjenestebiler kan kjøre gjennom bommene ved hjelp av radiosender/bomåpner uten å betale gebyr. Andre kjøretøyer (biler) som passerer bommen, skal betale gebyr, og skal kjøres ut igjen innen 30 minutter. Biler som parkeres ut over dette tidsrom, kan bøtelegges eller bli fjernet på eiers regning og risiko.

Det er strengt forbudt å kjøre og/eller parkere motorsykler eller mopeder på borettslagets indre områder. Motorsykler eller mopeder som etterlates på borettslagets indre område, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Sykling og bruk av rulleskøyter eller rullebrett må skje på en slik måte at det ikke er til fare eller sjenanse for andre.

8.3 Parkering

All parkering av kjøretøyer som eies eller disponeres av beboerne, skal skje i parkeringshus eller utenfor borettslagets område. Ordensreglene som er satt opp i parkeringshusene, må følges.

Gjester kan parkere inntil 3 døgn på anviste gjesteplasser. Etter søknad kan styret innvilge forlenget gjesteparkering. Parkeringstillatelsen skal legges synlig i frontruten.

Feilparkering medfører gebyr og borttauing.

8.4 Parkeringsplasser og vaskeplassen

Ved bruk av parkeringsplassene og vaskeplassen, skal det tas hensyn til naboer. Det skal eksempelvis ikke bruke støyende verktøy eller musikk.

9 MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal etterleves på samme måte som husordenens bestemmelser.

Klager til styret i samband med husorden må foregå skriftlig til styret@tiurleiken.no eller ved brev.

Styret i Tiurleiken borettslag har en dag i uken kontortid for andelseiere og andre beboere i styrerommet i Ravnkollbakken 16. Oppslag om åpningstiden finnes på www.tiurleiken.no og på oppslagstavler i borettslaget.

Usaklige beskyldninger og trakassering av tillitsvalgte, samt unødig bruk av tillitsvalgtes tid, aksepteres ikke.

10 ANDRE BESTEMMELSER

Mislighold, salgspålegg og fravikelse (tidl. Oppsigelse av leieforhold). (se vedtektenes kapittel 7, 7.1 om mislighold, 7.2 pålegg om salg og 7.3 fravikelse.

10.1 Inn- utflytting

Følgende skal leveres til den nye eier av leiligheten:

- TV-kabel, radiokabel og
- nøkler til sikringssskap, garasje, inngangsdør, postkasse og entredør.

Dersom dette utstyret ikke overleveres til ny eier ved fraflytting, vil borettslaget kunne kreve dekning av utgiftene ved bytting av låsesylinder. Det samme gjelder hvis brannslukningsapparat og røykvarslere fjernes fra leiligheten.

10.2 Forsikring

Borettslagets forsikring dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når **skaden meldes til forsikrings-avdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, e-post forsikring@obos.no**

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

10.3 Vedlikehold

Se vedtektenes kapittel 5, 5.1 andelseierens vedlikeholdsplikt, 5.2 borettslagets vedlikeholdsplikt og 5.3 utbedringsansvar og erstatning.

Vegger på balkonger må ikke males i annen farge enn den opprinnelige. Hvis det er behov for maling, må andelseieren først skaffe seg styrets tillatelse. Styret vil dessuten skaffe andelseieren maling i riktig farge og kvalitet.

10.4 Navneskilt og forandring på ringeklokke

Skilt og forandring på ringeklokke kan bestilles på styrerommet i åpningstiden, eller per mail. Mailadresse: styret@tiurleiken.no

10.5 Kabelanlegget

Ved feil på kabelanlegget for bredbånd, radio og TV, ring leverandøren.

10.6 Brannsikkerhet

Nødutgangene på luftebalkongene må ikke blokkeres. Disse befinner seg i leiligheter med like nummer (de som ligger til høyre i oppgangen). Påse at utdelt brannslukningsapparat og røykvarsler virker.

10.7 Utebodene

Andelseierens utebod er eierens ansvar, og skal holdes låst.

10.8 Tilrådinger for bruk av borettslagets eiendom

Uteområder:

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Brukspolener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge styrets anvisninger.

Bad, WC, kraner, avløp og vannledninger

Det er i andelseierens egen interesse å behandle boligens innredning forsiktig. Tøm ikke fett eller kaffegrut i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør. Steng av vannet når du reiser bort. Stoppekranter finnes på vaskerom i 3 og 4 roms leilighetene, og på bad og i skap på kjøkken i 2-roms leilighetene. Det er skiftet stoppekranter i leilighetene, slik at stoppekranten er en liten hendel som skal dreies $\frac{1}{4}$ omdreining.

Spesielt om ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i leilighetene. Det vil si at det er en vifte på taket for hver oppgang. Denne viften går 24 timer i døgnet. Mesteparten av tiden går den på halv hastighet, men i en periode om morgenen og ved middagstider går den for fullt. Det er avtrekksventiler i kjøkken og bad i alle leiligheter.

For at viften skal kunne suge ut luft, er den avhengig av at det kommer ny luft inn i leilighetene, og at dette skjer gjennom spalteventiler i alle vinduene. Disse må være åpne, for hvis de stenges så stiger luftfuktigheten meget raskt og det oppstår fuktighets-/muggskader i leiligheten. Slike skader på leiligheten som følge av feil bruk av ventilasjonsanlegget er derfor beboerens eget ansvar. Hvis du har mistanke om at viften er ute av drift, kan du holde et papirark foran ventilen. Hvis arket suges fast, er det sannsynligvis ikke noe feil på viften. Hvis arket ikke suges fast, ta da kontakt med styret slik at vi kan få meldt fra om feilen.

Spesielt i 2-roms leilighetene må man være oppmerksom på dette med fuktighet. Disse leilighetene har vindu bare på en side og får derfor ingen naturlig gjennomtrekk.