

Husordensregler for Nordre Fjeldstad B/L.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.84, 23.4.85, 11.05.93, 06.05.04, 02.05.07, 06.05.2014, 25.04.2016, 9.5.2017.

1. Formål

Nordre Fjeldstad Borettslag er et andelslag med 111 rekkehusleiligheter hvor borettslaverne i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand og derved skape størst mulig trivsel i bomiljøet. Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge godt naboskap. Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte husrekker innen borettslaget som helhet bevares. Husordensreglene er en del av kontrakten mellom borettslaget og den enkelte borettslaver.

2. Ro i husene

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. I tiden fra 23.00 til kl. 06.00 skal det være ro i husene. Støyende aktiviteter som for eksempel oppussingsarbeid og høy musikk er ikke tillatt etter kl. 21.00. Et uttrykk for god boligkultur er at en varsler naboene hvis en skal ha en anledning som kan medføre noe mer støy enn vanlig. Alle beboerne må huske at vi bor nært innpå hverandre og at vi må vise hensyn til hverandre.

3. Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe hund eller katt. Den som anskaffer hund eller katt plikter å rette seg etter borettslagets regler for dyrehold som er:

- Hund skal føres i bånd innenfor borettslagets område, dette gjelder uansett dressur og kontroll over hund. Katter skal aldri slippes løs innenfor borettslagets område, dette gjelder også innenfor egen hageparsell. Løskatter vil oppfattes som villkatter og bli håndtert som sådan av borettslaget. NB! Dyrene skal være merket.
- Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang (1. April – 20. August).
- Hunde- og katteeiere i borettslaget er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skaper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Borettslagets hunde- og katteeiere skal straks fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener og lignende.
- Dersom det kommer berettigede klager på at dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, skal dyret fjernes fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

4. Sjøppel

Det finnes to søppelanlegg i borettslaget. De er plassert ved garasjeanlegg 1 og 4 og det er kun husholdningsavfall og papir (egen container) som skal legges i disse.

INGEN TING ANNET – OG IKKE NOE MÅ PLASSERES UTENFOR SjøPPELKASSENE!

Er søppelkassene i garasjeanlegg 1 (Trygve Nilsens vei) fulle – gå til søppelanlegget ved garasjeanlegg 4 (Erling Michelsens vei).

5. Bruk av leilighetene

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten ifølge leiekontrakten. Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall eller på en måte som kan føre til skade på felles avløp. Beboerne plikter å kjenne til plassering og bruk av leilighetens hovedkran. Beboerne plikter dessuten å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler. Brannslangen skal være koblet til vannuttak og ikke flyttes på. Brannslangen skal ikke brukes til hagevanning mv. og bør kontrolleres med jevne mellomrom.

Beboer er ansvarlig for at hovedkran for utekran avstenges før vinteren setter inn. I hver leilighet er det installert 2 røykvarslere som er borettslaget eiendom. Vedlikeholdsansvaret for at de er funksjonelle til enhver tid påhviler den enkelte beboere/andelseiere.

I de leiligheter hvor det er særskilte rømningsveier ved f.eks. brann, må disse ikke blokkeres. Dette gjelder spesielt leiligheter type E2, 4 roms med balkonger, hvor det er rømningsvei via åpne boder på balkongene.

Beboer må passe på at beplantningen i balkongkasser ikke består av trær og busker, men blomster og grønne planter som veier minst mulig. Kassene bør sjekkes jevnlig for å unngå skade på bygningen.

Det må heller ikke brukes høytrykkspyling av terrassene i denne type leiligheter da den kan ødelegge membran under terrassen og derigjennom forårsake lekkasje ned til underliggende leilighet.

6. Fellesarealer

Hele tomten til borettslaget er i utgangspunktet fellesareal. Hver andelseier er tildelt et område ved leiligheten som vedkommende disponerer. Dette området inkludert evt. gjerder og beplantning må vedlikeholdes av beboer. Bruken og beplantning må stå i forhold til arealets størrelse og nærhet til fellesareal og naboens disponible område. Borettslagets styre kan til enhver tid omdisponere grensene for dette området. Dersom tildelt areal ikke vedlikeholdes i tråd med vanlig standard, kan styret forestå nødvendig nedkapping av trær/fjerning av gjerder.

- De øvrige deler av tomten er disponibelt fellesareal.

- Fellesarealene må vedlikeholdes av beboerne ved felles dugnad, fastsatt av styret. Felling av trær er ikke tillatt uten samtykke fra styret.

- I fellesskap må vi holde gangveiene rene, måke snø i stikkveier og trapper, samt sandstrø om vinteren.

7. Trafikkavvikling

Bilkjøring og tohjuls motorkjøretøy på de interne veiene skal begrenses til det helt nødvendige, og da med en hastighet som tilsvarer gangfart. Det er trange veier i borettslaget og i noen grad uoversiktlige, så tenk derfor hele tiden på at det kan komme et barn springende ut i veien.

Parkering skal bare skje på tilviste plasser og i garasjer – ikke inne på området. Beboerne plikter å opplyse besøkende om disse bestemmelsene. La ikke bilen bli stående med motoren i gang ved garasjene og bruk parkeringslys ved kjøring inn og ut av garasjer der beboere har vinduer ut mot garasjeportene. Gjelder ved garasjeanlegg 2 og 3.

Kjøring inne i borettslaget om natten må i størst mulig grad unngås.

Taxi skal bestilles til en av snuplassene (Trygve Nilsens vei/Erling Michelsens vei). Dette gjelder selvsagt ikke de som har vansker for å bevege seg, eller om man har svært mye å bære. Det gjelder de samme reglene

når man kommer hjem med taxi.

Husk at gangveier er også adkomstvei for brann og syke transport.

8. Framleie

Framleie av leilighet og eventuelt enkeltrom må godkjennes av styret som behandler saken i henhold til lover og regler.

9. Forandringer, påbygg

Større bygningsmessige forandringer i leiligheten kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret søker kommunen om godkjenning. Ved påbygg påligger det beboer å sørge for utarbeidelse av all nødvendig dokumentasjon, søknader, tegninger, nabovarsel etc. i to eksemplarer. Styret kontrollerer at søknad og tegninger er i overensstemmelse med vedtatte normer for påbygg, godkjent av generalforsamling. Søknad om påbygg må godkjennes og signeres av styret. Styret søker deretter om tillatelse. Søknaden sendes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune for endelig godkjenning. Søker kan ta kontakt med styret for bistand og råd vedrørende hva som er nødvendig dokumentasjon til søknad.

Det vises til egne regler som gjelder for utbygging/påbygging i Nordre Fjeldstad Borettslag.

11. Forbud mot bruk av fyrverkeri på borettslagets område

Det er forbudt med all bruk av fyrverkeri, innenfor borettslagets område.

12. Regler for garasjer og biloppstillingsplasser

A. Organisering

Borettslagets garasjer er fordelt på 4 separate garasjelegger som alle ligger på borettslagets grunn. I tillegg er det etablert 15 parkeringsplasser. Alle andeler har enten en parkeringsplass eller en garasje som følger leiligheten.

Det er borettslagets styre som leder driften av garasjene i henhold til vedtektene.

Garasjene er fullverdiforsikret i borettslagets felles husforsikring.

B. Drift og vedlikehold

Hver leietaker i borettslaget, betaler en egen avgift for garasjen/parkeringsplassen. Avgiften fastsettes av styret.

Alle utgifter dekkes over borettslagets budsjett.

Hver enkelt garasjeeier/oppstillingsplass har følgende særlige ansvar:

- a) Ombygninger/påbygninger eller andre bygningsmessige forandringer er ikke tillatt.
- b) Omgjøring/utvidelse av faste elektriske installasjoner er ikke tillatt uten godkjenning av Styret.
- c) Bensinvarmeapparat kan ikke benyttes i garasjene.
- d) Oppbevaring av brennbare væsker etc. er forbudt.
- e) Kun alminnelig vedlikehold av eget kjøretøy kan tillates utført i garasjelegger. Større arbeider/reparasjoner tillates ikke utført i eller utenfor garasjelegger eller på oppstillingsplasser.
- f) Kjøretøy plassert på oppstillingsplasser skal være sikret/avlåst slik at det ikke medfører fare for barn. Kjøretøy som generelt står lagret og forfaller på oppstillingsplasser, fjernes fra borettslagets område for andelseiers regning.
- g) Garasjeporter skal til enhver tid være låst.
- h) *Parkeringsplassen eies av Nordre Fjeldstad Borettslag. Ved henvendelse til styret, kan andelseiere søke om leie av p-plass etter ventelisteprikket. Leieavtale inngås mellom borettslaget og den enkelte leietaker.*

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.

- i) El-biler kan ikke lades i garasje/biloppstillingsplass, men kun på henvist plass i henhold til egen avtale.

C. Overdragelse /eierforhold

Til hver leilighet i borettslaget hører en fast biloppstillingsplass eller garasje.

Garasjene og biloppstillingsplassene følger leiligheten ved salg.

D. Brudd på reglene

Eventuelle brudd på reglene blir å betrakte som brudd på husordensreglene og blir behandlet av borettslagets styre.

13. Endringer i husordensreglene

Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig. Meldinger fra styret i form av oppslag eller rundskriv vedrørende husordensreglene (endringer eller tilføyelser) gjelder fram til første generalforsamling. Permanente endringer behandles og vedtas som bestemt for vedtektsendringer.

9.5.2017