



KNAUSEN Borettslag

v/ OBOS avdeling Lambertseter
Langbølgen 9
1150 Oslo

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen 11. mars 1964 og med senere vedtatte endringer, sist på ordinær generalforsamling 30. mai 2018.

1. INNLEDNING

1.1

Knausen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier byggene. Borettslaget består av 335 leiligheter fordelt på 47 oppganger i 15 blokker.

1.2

Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i stand. Husleieinntektene må dekke alle utgifter som påføres borettslaget.

1.3

Det er andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. For å oppnå dette og for å skape best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, har en i denne "husorden" gitt enkle regler som er i hver enkelt andelseiers interesse å overholde.

1.4

Meldinger fra styret ved oppslag, rundskriv e.l. gjelder som tillegg til husordenen.

2. Alminnelige ordensregler

2.1

Det skal ikke oppbevares søppel, avfall, hvitevarer, møbler og annet innbo i fellesarealer. Slike gjenstander skal plasseres i egen kjeller- eller loftsbod. Ved ekstraordinært behov for lagringsplass kan tillatelse gis av styret.

I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, barnevogner og andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. All lek i trapperom, kjeller eller loft er forbudt. La ikke mindre barn være alene på loft eller kjeller. All lek, løping og bråking i trapperom, kjeller eller loft er forbudt.

2.2

Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.

2.3

Kjeller- og loftsdrør skal alltid være låst.

2.4

Alt felleslys skal være slukket når det ikke trengs. Bruk av bart lys i kjeller eller på loft er strengt forbudt.

2.5

Entredøren skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.

2.6

Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende. Tøy må ikke ristes i trappegangen.

2.7

Det er alle andelseieres rett og plikt å verne om grøntanlegget med beplantninger. Kast ikke stein, papir og annet skrot på plenene.

2.8

Sykling på gressplen og annet grøntanlegg er forbudt. Fotballsparking henvises til området ved idrettsbanen, eller ballplassen i borettslaget.

2.9

All bruk av skytevåpen, herunder spretttert og pil og bue er strengt forbudt på lagets område.

2.10

Flaggstenger, markiser, utvendige persienner, blomsterkasser, skilter e.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.

2.11

Bilparkering er forbudt på borettslagets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt. Reparasjoner av biler og motorsykler, når det medfører støy, oljesøl eller andre ulemper, er forbudt på lagets område.

Bilparkeringsplassen og garasjen skal ikke brukes til frasetting av "bilvrak" og annet søppel, ei heller møbler etc., men kun brukes til en andelseiers bil eller bil som disponeres av en andelseier. Om leieren ikke oppfyller disse forpliktelser, kan lagets styre etter §6 leieforholdets varighet i leiekontrakt for garasjer eller etter pkt 3 i leiekontrakt for parkeringsplasser beordre rydding for andelseiers regning, eller si opp kontrakten på en-måneders varsel fra den påfølgende måned.

2.12

Det er tillatt å holde dyr dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Søknad om dyrehold sendes til styret (skjema fås ved henvendelse til styret). Styret innhenter deretter uttalelser fra berørte naboer/aktuelle beboere/andelseiere, der disse

bes om å komme med eventuelle innvendinger. Disse uttalelsene er konfidensielle og er kun for styrets behandling av søknaden.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. 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 innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med 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 hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

2.13

Det er kun tillatt å grille på terrassen med elektrisk grill og gass grill.

2.14

Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol eller annet utvendig utstyr slik at de synes utenfra eller endrer fasaden, uten styrets samtykke.

2.15

Det kan foretas innglassing av balkongen etter regler fattet på ekstraordinær generalforsamling 19.06.96. Dersom dette er aktuelt, kontakt styret.

2.16

Det er ikke tillatt å legge ut mat eller på noen måte gjøre mat tilgjengelig, med den hensikt å tiltrekke fugler og andre dyr. Forbudet omfatter mating fra leiligheter, herunder vinduer og balkonger, og alle øvrige fellesarealer.

3. Bestemmelser om ro i leilighetene

3.1

Andelseierne har plikt til å bruke leilighetens tekniske utstyr og apparater for øvrig på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.

3.2

Skriking, roping, løping og smelling med dørene samt spilling av høy musikk slik at dette er til sjenanse for andre beboere skal ikke forekomme.
Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

3.3

Sang, høylydt tale eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.

3.4

Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

3.5

Det er forbudt å drive verkstedvirksomhet av noe slag i bygningene eller på lagets område.

3.6

Oppussing av leiligheter som medfører støy, er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 og på lørdager etter kl. 17.00 samt på søn- og helligdager.

4. Renhold og søppel

4.1

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelhusene. Pakkene må ikke være for store. Plassering av søppelposer i trappeoppgangen, på balkongen, utenfor inngangsdøren til oppgangen eller utenfor søppelhusene er ikke tillatt.

4.2

Større søppel må fjernes av den enkelte leieboer, eller ved organisert fjerning av søppel.

Det er forbudt å plassere kasserte møbler, ødelagt sportsutstyr, emballasje, bygningsmateriell, malingspann o.l. ved søppelhusene.

4.3

Det er forbudt å kaste juletrær noe sted på lagets område uten anvisning av vaktmesteren.

4.4

Tørke- og luftebåsene skal nyttes etter de regler som er oppslått i vaskeriene.

4.5

Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom andelseierne i oppgangen.

4.6

Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det. Takluker kan brukes til dette. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.

4.7

Alle innredninger og alt utstyr i leiligheten må behandles forsiktig. Si fra til vaktmesteren om mangler en ikke selv kan greie.

5. Overlating av bruk

5.1

Overlating av bruk må godkjennes av styret.

5.2

Brukeren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.

5.3

Andelseierne plikter å orientere brukeren om borettslagets husordensregler. Andelseierne har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som brukeren påfører borettslaget eller dets medlemmer.

5.4

Tillatelse til overlating av bruk kan gis for inntil 3 år, men bare for ett år ad gangen.

5.5

Borettslaget kan avbryte en avtale om overlating av bruk ved mislighold av vedtekter, husordensregler eller leiekontrakt.

5.6

Utleie av enkeltrom skal meldes styret.

6. Vaktmester

6.1

Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold, og for å ha tilsyn med eiendommen.

6.2

Vaktmesteren skal påse at bygninger og friarealer holdes i god stand.

7. Bruk av fellesvaskeri

7.1

Vaskeriet skal forlates i den stand du ønsker å finne det. Enhver plikter å gjøre rent etter seg. Se for øvrig oppslag i vaskeriet.

7.2

Vaskeriene kan kun brukes i følgende tidsperioder:

Mandag til fredag:

- **kl 08.00 - kl 12.00**
- **kl 12.00 - kl 16.00**
- **kl 16.00 - kl 19.00 (tørketid til 20.00)**
- **kl 19.00 – kl 22.00 (tørketid til 23.00)**

Lørdag:

- **kl 08.00 - kl 11.00 (tørketid til kl 12.00)**
- **kl 11.00 - kl 14.00 (tørketid til kl 15.00)**
- **kl 14.00 - kl 17.00 (tørketid til kl 18.00)**

På søn- og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

Tøy må fjernes før neste vaskeperiode.

7.3

Vaskeriet skal brukes etter tur i henhold til valgt tid på tavle. Vaskerilåsen skal fjernes eller flyttes etter bruken av vaskeriet. Hver andelseier disponerer kun en lås som må ha leilighetsnummer ført på.

7.4

Lys skal slukkes, vinduer og dører skal lukkes og låses hver gang vaskeriet forlates.

7.5

Reglement for vaskeriene og informasjon om bruk av maskinene skal være tilgjengelig i vaskeriene.

7.6

Salg av vasketid (opplading av vaskekort) foregår hver 1. og 3. mandag i hver måned i styrerommet 18:00 – 18:30.

8. Ansvar**8.1**

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.

8.2

Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet (jfr. husleielovens paragraf 20). Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.

8.3

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet. Andelseier er også ansvarlig for vedlikehold av brannutstyr.

9. Diverse**9.1**

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Styret ser seg ikke forpliktet til å behandle anonyme henvendelser.

9.2

Borettslaget skal gjennomføre alminnelig dugnad hver vår, dvs. alminnelig vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser.

9.3

Styret kan utover dette innkalle hele eller deler av borettslaget til dugnad på enkelte prosjekter.

9.4

Anlegging av private beplantninger må forelegges styret til godkjenning.

10. Endringer og tolkninger

10.1

Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen med flertall. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkning kan ankes til generalforsamling.

10.2

Husordensreglene trer i kraft straks.