

HUSORDENSREGLER FOR RUSTAD BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 26. mai 1981, med senere endringer.

INNHold	side
INNLEDNING	2
ALMINNELIGE ORDENSREGLER	
01 Formål med husordensreglene	2
02 Ro i leiligheten	2
03 Kjøkkenventilator	2
04 Ildsted	2
05 Lydisolering	2
06 Musikkøvelser/-undervisning	3
07 Oppvarming og lufting	3
08 Fellesvaskeri	3
09 Tørkeplass	3
10 Bruk av balkong	3
11 Markiser og balkongskjerming	3
12 Fasadeendring	3
13 Parabolantenne	4
14 Avfallshåndtering	4
15 Skade på borettslagets eiendom	4
16 Kjellerbod	4
17 Parkering og hensetting av kjøretøy eller tilhenger med mer	4
18 Gjesteparkering	5
19 Fellesområdene	5
20 Dyrehold	5
21 Mating av fugler og andre dyr	5
22 Sykling	5
23 Fotballsparking	5
24 Skadeansvar	6
25 Håndhevelse	5
26 Vedtekter	6
27 Henvendelse til styret	6
28 Henvendelse fra styret	6
29 Dugnad	6
30 Erklæring dyrehold	7
31 Balkongdekke	8

INNLEDNING

Rustad Borettslag har 368 leiligheter med ca 1100 mennesker. Når så mange mennesker bor så tett innpå hverandre vil det lett kunne oppstå konflikter. Skal denne boform bli vellykket for den enkelte familie, krever det at samtlige viser rimelige hensyn og toleranse overfor de øvrige leieboere, samt lojalitet overfor de beslutninger som treffes av generalforsamlingen, og som iverksettes av styret. Under arbeidet med foreliggende reviderte husordensregler, har en tatt utgangspunkt i tidligere husordensregler, tidligere praksis kunngjort ved rundskriv, generalforsamlingsvedtak og bygningsmessige hensyn. Dette oppsett erstatter tidligere husordensregler.

Vedtatt på generalforsamling 28.04.2011.

1. Formål med husordensreglene

Husordensreglene har til hensikt å skape et godt naboskap i borettslaget ved å legge forholdene til rette, slik at beboerne i alle aldersgrupper kan trives og føle seg trygge. Trivsel og godt naboskap fordrer at vi tar hensyn til hverandre og at vi bruker våre leiligheter og fellesarealer på en slik måte at vi ikke er til sjenanse for andre. Alle har ansvar for at fellesarealene holdes fri for søppel og framstår som innbydende for beboere og besøkende.

Husordensreglene utgjør en del av reguleringen av den enkelte andelseiers forpliktelser og rettigheter i forhold til borettslaget. Brudd på husordensreglene betyr mislighold av forholdet til borettslaget, og kan gi grunnlag for pålegg om salg av andelen, og eventuelt begjæring om fravikelse av boligen. Ved tvil om tolkningen av enkeltregler vil det sittende styrets tolkning bli lagt til grunn. Forslag til endringer av husordensreglene må styrebehandles for så å vedtas av generalforsamlingen.

2. Ro i leiligheten

Det skal være nattero i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 08.00.

Dersom det skal holdes selskap i leiligheten utover kl. 23.00, hører det med til godt naboforhold at man varsler om dette på forhånd.

Boring, snekring, høy musikk og annen støyende virksomhet er ikke tillatt etter kl 21.00. Gjelder alle dager.

3. Kjøkkenventilator

Det er ikke tillatt med kjøkkenventilator med utblåsing gjennom yttervegg eller å montere vifte i avtrekkskanalen.

4. Ildsted

Alle leiligheter har tilgang til pipe hvor det kan monteres ovn, peisovn, kamin eller lignende. Åpen peis er ikke tillatt, og det er heller ikke tillatt å fyre med parafin eller olje.

5. Lydisolering

Borettslagets blokker har en konstruksjon som gjør at banke- og borelyder forplanter seg kraftig. Bruk av tresko og høy musikk innendørs kan forplante seg uønsket i konstruksjonen og være til sjenanse for andre, man bes om å ta hensyn til dette.

6. Musikkøvelser/- undervisning

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 21:00 og 08:00.

7. Oppvarming og lufting

Leiligheten må holdes såpass oppvarmet i alle rom at vannrør ikke fryser. Lufteluker, ventiler og luftespalter må ikke tildekkes slik at det oppstår kondens i leiligheten og slik at ventilasjonen forhindres.

Kjeller må ikke luftes av andre enn vaktmester.

8. Fellesvaskeri

Fellesvaskeriene befinner seg i følgende blokker: Rustadgrenda nr: 5, 10, 12, 13, 21, 22, 29, 31, 43, 49 og i Welding Olsensvei nr: 9/11og13/15. Vaskeriene kan fritt benyttes ut fra de tidspunktene som er oppslått i disse og ved å disponere vasketid henvist og reservert i henhold til tavle i vaskeriet. Gulvet, vaskeriet og maskiner skal holdes i orden og rent. For bruk av maskinene henvises til instruks oppsatt i vaskeriet.

9. Tørkeplass

Den enkelte tørkeplass disponeres primært av de som har vaskeriet den aktuelle dagen.

Matter, tepper og lignende kan luftes og bankes alle hverdager etter avtale med den/de som disponerer vaskeriet på det aktuelle tidspunktet.

10. Bruk av balkong og gassgrill

Balkongen er leilighetens ansikt utad og bør derfor stelles og holdes i orden på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

Det er ikke tillat å banke/henge eller riste tøy fra balkong eller vinduer.

Grilling kan kun skje med gass-, eller elektrisk grill uten bruk av keramiske steiner eller lavasteiner. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng. Gassbeholder skal alltid lagres på balkong.

Det er ikke tillatt med brennende fakkelbokser på balkongen.

Maling på balkong kan skje ved bruk av den farge og malingstyper som styret har opplyst beboerne om.

Blomsterkasser skal monteres forsvarlig på balkongen. Vi gjør oppmerksom på at man kan bli erstatningsansvarlig for skade forårsaket av ting som faller eller renner fra balkong eller vindu til skade for andre.

11. Markiser og balkongskjermer

Det er tillatt å sette opp markiser og balkongskjermer.

12. Fasadeendringer

Bygningsmessige forandringer på fasade skal ikke forekomme.

Andelseierne har ikke anledning til å forandre bygningens ensartede utseende: Eks: Male vegger og vinduer utvendig.

13. Parabolantenne

Generalforsamlingen har den 25.04.1994 vedtatt at oppsetting av parabolantennar ikke er tillatt innen borettslagets grenser.

14. Avfallshåndtering

Plassene rundt våre underjordiske avfallssystemer skal holdes ryddig og søppelet skal være forsvarlig innpakket, slik at unødvendig lukt unngås.

Farlig avfall (bl.a maling, lakk, løsemidler, lim, oljerester, el-utstyr, lysstoffrør, sparepærer, oppladbare batterier, plantevernmidler, sterke rengjøringsmidler, pc -utstyr) må ikke kastes sammen med annet avfall, men leveres til en av kommunens mottaksplasser.

(for eksempel ved Statoil på Bøler)

To ganger i året (vår og høst) vil beboerne ha mulighet til å kvitte seg med annet husavfall (møbler, annet innbo og lignende) gratis. Dette blir arrangert av styret og varslet med oppslag på tavle i alle oppganger i god tid.

15. Skade på borettslagets eiendom

Andelseierne må påse at det ikke oppstår frostskafer på vannledninger eller tilstopping av vask og avløp i leiligheten.

Tilkopling til vannrør og elektriske anlegg må utføres forskriftsmessig av fagmann/eller vaktmester.

Dersom øvrige skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en eller flere personer, vil vedkommende bli holdt ansvarlig for å rette opp skaden.

16. Kjellerbod

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig utstyr i bodene.

Diverse utstyr og annet skal ikke plasseres utenfor bodene.

Oppbevaring av ting i boden som kan være til sjenanse og skade ved lukt etc. er ikke tillatt. De som måtte ønske ekstra bod må henvende seg til styret, som hvis mulig vil tildele dette. Ekstra bod følger ikke leilighet ved salg.

17. Parkering og hensetting av kjøretøy eller tilhenger med mer

Borettslagets beboere henvises til parkering i borettslagets gatesystem. Det disponeres et antall parkeringsplasser med strømuttak, som kan leies gjennom styret. Tildelt plass følger ikke leilighet ved salg av denne.

Det er kun tillatt å parkere ett kjøretøy på tildelte plass.

Det er ikke tillatt å parkere annet enn personkjøretøyer på borettslagets parkeringsplasser. Større kjøretøy henvises til gaten.

Det finnes en mulighet til å leie plass i garasjehus ved henvendelse til OBOS

Forretningsbygg AS tlf: 22865900 eller plass i Skraperud

Garasjelag i Welding Olsens vei (tlf 922 66 917)

Det er ikke tillatt å vaske bilen på Borettslagets område.

Mindre reparasjoner (uten oljesøl) kan foretas på egen parkeringsplass.

18. Gjesteparkering

Gjesteparkering henvises til 4 plasser utenfor RG 24/26 eller på gaten.

19. Fellesområdene

Uvedkommende gjenstander må ikke plasseres i borettslagets fellesområder og kan uten videre varsel fjernes av driftsleder.

Det må ikke plasseres gjenstander ved postkassene eller i trappeoppgangene (gjelder ikke barnevogn/rullator).

Røyking i innvendige fellesarealer og direkte utenfor utgangsdørene er forbudt.

Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper eller andre gjenstander ut fra balkongene eller ut av vinduer.

Utgangsdørene og dørene til fellesrom skal holdes lukket og låst.

Sykler skal settes på anvist plass.

Motoriserte kjøretøyer skal ikke parkeres på fellesområdet og er henvist til gaten.

Ballspill mellom og foran blokkene er forbudt.

Lekeplassen skal ikke benyttes etter kl 21.00.

20. Dyrehold

Det er tillatt å holde følgende dyr i leilighetene:

- hund
- katt
- smånagere/marsvin/kanin/ildere el. fugler
- fisk

En hovedregel er at dyrehold ikke skal være til sjenanse for naboer eller til skade for leiligheten. Dyrene skal alltid gå i bånd og må passes av ansvarlig person innenfor borettslagets område, inkludert "kollen". Legg merke til at for at man skal holde hund eller katt, skal det undertegnes en erklæring om betingelsene for dette innen borettslagets område. Denne får man ved å henvende seg til styret eller laste den ned fra borettslagets hjemmesider.

Begrensningen er også satt til at man kun kan holde en hund eller katt pr. leilighet

21. Mating av fugler og andre dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets område eller fra balkong. Annen utlegging av mat på borettslagets område er ikke tillatt.

22. Sykling

Sykling er ikke tillatt på borettslages plener.

23. Fotballsparking

Fotballsparking henvises til frilekeplassen bak Rustadgrenda 51/53 hvor det er satt opp minimum. Det henvises ellers til området nede ved Rustad skole/Østensjøvannet til dette formålet.

24. Skadeansvar

Andelseier vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påføres borettslaget av noen av familiemedlemmene.

Det vises for øvrig til Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap som skal befinne seg i hver leilighet

25. Håndhevelse

Styrets medlemmer skal påse at de gjeldende husordensregler blir overholdt. Vaktmester har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Det henstilles også til den enkelte andelseier å overholde vedtektene!

26. Vedtekter

Det vises til vedtektene for Rustad Borettslag, vedtatt på generalforsamlingen den 27/4-2006.

27. Henvendelse til styret

Alle forhold som ønskes styrebehandlet må foreligge i form av en skriftlig henvendelse. Dette gjelder også ønsker om eventuelle endringer i husordensreglene. Styrerommet holder åpent hver siste tirsdag i måneden fra kl. 18.00-19.00 unntatt i ferier.

Styret har taushetsplikt om saker som går på noens personlige forhold.

28. Henvendelser fra styret

Rundskriv fra styret skal leses/etterleves i samme grad som husordensreglene.

29. Dugnad

Når det bekjentgjøres at det skal være dugnad, forventes det at alle som kan delta, bidrar i den grad de kan.

30. RUSTAD BORETTSLAG

E R K L Æ R I N G

Undertegnede borettslshaver får adgang til dyrehold på følgende betingelser:

1. Dyret skal aldri gå løs, og passes av ansvarlig person innefor borettslagets område, inkl. "Kollen".
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre Rustad Borettslag eller andre andelseiere i borettslaget, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.
3. Jeg forplikter meg til omgående å fjerne alle eventuelle ekskrementer mitt dyr legger fra seg innenfor borettslagets område, inkl. "Kollen".
4. Dersom det innkommer berettiget klage fra borettslshavere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede seg innforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten.
5. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som borettslshaverne i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på nærværende erklæring blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.
7. Tillatelsen til å holde hund eller katt begrenses til en hund eller en katt pr. leilighet.

Oslo, den

Borettslshaver.....

Adresse..... Leil. nr.

Jeg har hund/katt (Stryk det som ikke passer)

Styret vil returnere denne erklæring i undertegnet stand.

For styret i Rustad Borettslag:

31. Balkongdekke

Det er forbud mot å montere festemidler i balkongdekket for å forhindre fremtidig forringelse. Med festemidler så menes, skruer, spiker, plugger, anker eller en hvilken som helst gjenstand som punkterer membran på balkongdekket.

Om brudd avdekkes, så vil borettslaget bestille utbedring via entreprenør som belastes den enkelte andelseier. Eventuelle fremtidige plattinger må bygges opp punktvis med tjærepapp, eller annet egnet bygningsmateriale som forhindrer gnissing mellom ramme og membran, og som tilrettelegger for drenering til sluk