Husordensreglement – Granstangen borettslag

I GRANSTANGEN BORETTSLAG er andelseierne i fellesskap ansvarlige for å bidra til et godt omdømme og at eiendommen fremstår som velholdt. Det er også andelshaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette og for å skape best mulige forhold mellom beboerne, er det enighet om enkle regler som det er i andelshavernes interesse å overholde.

Alminnelige bestemmelser

Alle beboere skal aktivt medvirke til at borettslagets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement, og er ansvarlig for at ordens-reglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten. Andelseierne er ansvarlig for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre borettslagets eiendom. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på borettslagets område. Husordensbestemmelsene og rundskriv/oppslag fra styret, vaktmester eller OBOS gjelder som en del av leie-kontrakten. Leiekontrakten inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Spesielt vises til kontraktens bestemmelse om husleieinnbetaling og bruksoverlating.

Styret og vaktmester har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Henvendelse til styret i anledning husordensreglementet skjer skriftlig.

Indre orden:

BRUK AV LEILIGHETEN

Nødvendig banking og boring i forbindelse med vedlikehold eller oppussingsarbeider i leiligheten er tillatt fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på vanlige virkedager og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. All boring og banking er forbudt utenom disse tider samt på søndager, hellig-dager, 1. og 17. mai. Vis hensyn i tider da småbarn har lagt seg. Varsle gjerne naboen når slikt arbeid skal utføres. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og etter kl. 17.00 på lørdager samt søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer.

Skal De holde større selskapelighet, snakk med naboen på forhånd. Det bør ved selskapeligheter også vises hensyn med musikk, sang og støy etter kl. 22.00 og spesielt når man åpner vinduer og balkongdør. Innendørs ballspill, hopping og tilsvarende må unngås da lyden forplanter seg i sementen og kan være til stor sjenanse for dine naboer. Respekter privatlivets fred og vis hensyn.

WC

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Papirbleier og sanitetsbind må ikke kastes i klosettet. Dersom det oppstår kloakkforstoppelse fordi denne bestemmelsen ikke overholdes, kan andelseieren gjøres økonomisk ansvarlig.

VANN

Det er ikke tillatt å koble vaskemaskiner, oppvaskmaskiner eller annet til varmtvannsanlegget.

LUFTEVENTILER

Lufteventiler over vinduer skal være åpne til enhver tid for å sikre nødvendig luftgjennomstrømning i leilighetene. Ventilene må rengjøres med jevne mellomrom for å sikre at ventileringen fungerer tilfredsstillende da stengte ventiler kan medføre fuktskader.

LUFTEKANALER

Avtrekksvifte over komfyr må ikke under noen omstendighet kobles til luftekanal i vegg, da dette vil skape ubalanse i avtrekkssystemet. Dette gjelder også luftekanal på baderom. Ulovlige koblinger vil kunne medføre

at matos og andre lukter føres inn i andre leiligheter i oppgangen. Skader - i egen eller andres leilighet - som følge av ulovlig monterte avtrekksvifter kan medføre erstatningsansvar.

VINDUER

Ved matlaging skal vinduer skal holdes stengt for at avtrekkssystemet skal fungere optimalt. Dette vil også hindre at sjenerende matlukt plager dine naboer.

BRANNSIKKERHET

Alle leiligheter har fått utlevert godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler. Det tilhører beboerens ansvar å påse at disse er funksjonsdyktige til enhver tid.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler: Alle som ønsker å anskaffe hund eller katt må søke styret om dette på forhånd. Dette gjelder også nyinnflyttede andelshavere. Det er tillatt å ha enten én hund eller én katt pr. andelseier. Hund skal føres i bånd ut og inn av oppganger og innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver eier av hund er kjent med politivedtektene angående hundehold og båndtvang og straffebestemmelser. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hund eller katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Eier av hund eller katt forplikter seg til omgående å fjerne evt. ekskrementer fra trapper, ganger, veier, plener o.l. Dersom det kommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, må eieren av hund eller katt omgående fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. Slikt vedtak fattes av styret.

Disse reglene for dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten og brudd på reglementet blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig må eier av hund eller katt godta og følge de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som borettslagets generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.

Ytre orden:

TRAFIKK

Kjøring av alle typer motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt. Følgende unntak gjelder ved:

- Varetransport
- Vareleveranse til skolene
- Renovasjon
- Transport av syke eller funksjonshemmede
- Flyttetransport
- Utrykningskjøretøyer
- Kjøretøyer tilhørende håndverkere engasjert av styret

Ved kjøring på borettslagets område må det vises stor aktsomhet og det skal kjøres i gangfart. Kjøring på området skal foregå inn fra Granstangen ved bussbommen slik det er merket med skilt. Under av og pålessing skal parkeringslyset på bilen være tent. Kjøring inne på området skal foregå i Furustien og på baksiden av lavblokkene. Borettslaget overtar intet ansvar for skader på kjøretøy under kjøring eller parkering på borettslagets område.

Motorkjøretøyer skal fjernes fra garasjene når feiing eller annet vedlikeholdsarbeid skal utføres i garasjene. Melding om dette blir gjort ved oppslag eller rundskriv fra vaktmester, styret eller OBOS. Barn har ikke adgang til garasjene uten at voksne er tilstede. Unødig opphold og bråk i garasjene er ikke tillatt.

PARKERING

Motorkjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område utenom oppmerkede parkeringsplasser til slikt formål. Hensetting av avskiltede kjøretøyer på borettslagets område er ikke tillatt. Det er forbudt å parkere lastebiler, store varebiler, busser og campingvogner på borettslagets parkeringsplasser uten spesiell tillatelse fra styret. Borettslagets parkeringsplasser er forbeholdt gjester og andelseiere uten garasjeplass. Med unntak av langtidsutleide parkeringsplasser (merket privat), skal alle biler som står parkert på gjesteparkering ha parkeringsoblat synlig i frontruten.

For gjester benyttes RØD parkeringstillatelse. Tillatelsen skal benyttes ved all parkering utover 45 minutter. Ved parkering utover 3 sammenhengende dager - uavhengig av om bilen har vært flyttet i mellomtiden - må utvidet tillatelse innhentes ved å kontakte P-service på telefon 412 55 384.

Ladestasjon for elbil er forbeholdt borettslagets beboere. GRØNN parkeringstillatelse må ligge synlig i frontruten. Merk at plassene kun skal brukes til lading.

Andelseiere uten garasjeplass og andelseiere som har flere biler med registrert adresse i Granstangen skal benytte HVIT parkeringstillatelse som betyr ubegrenset parkeringstid.

Parkeringstillatelser fås hos vaktmester ved fremleggelse av samtlige vognkort som er registrert med adresse i borettslaget. Unnlatelse kan medføre kontrollavgift/borttauing uten ytterligere varsel.

Klager fremmes skriftlig til P-service, Jerikoveien 26, 1067 Oslo eller via mail til post@pservice.no. Andelseiere med behov utover dette kan søke om leie av fast plass ute via henvendelse til styret.

GARASJER

Garasjeport og dører i tilknytning til garasjene skal låses når garasjen forlates. Ved kjøring i garasjene skal lys være tent på kjøretøyet og det skal kjøres i gangfart. Parker slik at bilen ikke er til hinder for andre. Det er ikke tillatt å vaske eller reparere motorkjøretøyer i garasjen. Oppbevaring av brannfarlig materiell er ikke tillatt i garasjene. Garasjeanlegget skal ikke benyttes til unødig opphold.

LEKEPLASSER/GRØNTANLEGG/GANGVEIER

Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Foreldre er ansvarlig for at barn ikke bryter grener, hugger ned trær eller på annen måte ødelegger trær, busker og planter. Kast ikke papir, stein o.l. og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen. Bruk av ild på borettslagets område er forbudt. Lekeplassene skal brukes slik at skade ikke påføres noen. Borettslaget er ikke ansvarlig for skade oppstått under lek på lekeplassene og på borettslagets øvrige områder.

Ballspill, fotball, spill med køller, bandy, ishockey, tennis og lignende er forbudt på gressplener, fortau, gangveier, foran inngangsdører og garasjedører og ved uteboder. Sykling på plener er forbudt. Det må forøvrig vises aktsomhet ved sykling på borettslagets gangveier. I Furustien skal det sykles i veien og ikke på fortauet. Uaktsom og uvettig lek og sykling på borettslagets område er ikke tillatt.

FASADER

Ødeleggelser på fasadeplater i form av festeanordninger (hull) og tilsvarende, er strengt forbudt. Ved brudd på denne bestemmelse må påregnes at regning for nødvendig utbedring ilegges den aktuelle andelshaver.

BALKONGER

Balkongrekkverk, vinduskarmer og inngangsrepos skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær. Balkongene skal ikke benyttes til avfallsoppbevaring som er til sjenanse for naboer og forbi-passerende. Oppheng av gardiner og plassering av gjenstander som strekker seg over balkonghøyde skal unngås. Balkongdekker (gulv og tak) må IKKE males, flislegges eller behandles på noen måte da dette vil forringe dekkenes kvalitet. Løse tepper (gressmatter og lignende) som lett kan fjernes er tillatt.

Panelvegger på balkong kan kun behandles med maling/beis i hht fargekode og kvalitet innhentet fra styret. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek o.l. på utsiden av balkong. Det er heller ikke tillatt å benytte stereo-anlegg eller radio på balkongen, slik at det sjenerer naboer. Markiser, vindskjermer, lamper eller lignende må ikke settes opp uten skriftlig godkjenning av styret. Eventuelle kostnader forbundet med brudd på disse bestemmelser vil belastes andelseier. Bruk av grill på balkong og uteplasser er forbudt.

TV-ANLEGG - RADIOANTENNER - PARABOLER

Andelseier er ansvarlig for at tilknytning til fellesantenneanlegget for radio og TV skjer med godkjent kabel. Private parabolantenner fjernes i forbindelse med fasaderehabilitering og vil ikke kunne benyttes i ettertid. Montering av private paraboler er deretter forbudt, da disse erstattes av fellesparabol på tak. Andelseiere som ønsker å benytte fellesparabolanlegget må kontakte styret for tilkobling.

Andelseier må selv bekoste godkjent digital dekoder. Ordningen er frivillig og følger andelseier. Beboere må ikke under noen omstendighet prøve å koble seg til fellesparabol eller ta seg opp på taket for justeringer eller annet. Eventuelle problemer knyttet til mottaker-forhold skal meldes leverandør.

Fellesrom

TRAPPER/GANGER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet utenfor entredører, i felles trapperom, inngangsparti , kjellerganger eller øvrige fellesrom. Ulovlig plasserte gjenstander i fellesarealer vil bli fjernet for andelseiers regning. Gjenstander som barnevogner, sykler og tilsvarende vil oppbevares en kort periode og vil - etter nærmere avtale - kunne tilbakeleveres mot et gebyr pålydende kr 200,-. Unødig opphold og lek i ganger og trapper er forbudt.

Det er forbudt å gå med ski/stumpski og skøyter i ganger, trapper og heiser. Reklame og lignende skal ikke legges på postkassene eller kastes i oppgangen. Ringeklokker, dører og postkasser skal merkes på en pen og tydelig måte. Styret kan være behjelpelig med anskaffelse av skilt.

RENHOLD

Trappevask og rengjøring av fellesarealer utføres av rengjøringsfirma hver onsdag (alternativt torsdag). Andelseier må selv sørge for å rengjøre egen dørmatte med jevne mellomrom. Arealer der det er hensatt barnevogner, sykler eller annet vil ikke bli vasket, da det forutsettes at husordens-reglementet etterleves. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig. Hvis en merker veggedyr eller annet utøy, må dette straks meldes skriftlig til styret. Eventuell utrydding av skadedyr belastes den ansvarlige.

SØPPEL

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn. Plastposer knytes godt igjen og søppelsjakt stenges etter bruk for å unngå lukt i oppgangen. Brannfarlig avfall, flasker og glass må ikke kastes i søppelsjakten. Dette gjelder også avfall som er for stort for sjakten. Slikt avfall må ivaretas av den enkelte beboer. Papir kastes i egne containere som er satt ut på borettslagets område. Matrester, sigarettsneiper og annet må IKKE kastes fra vindu eller balkonger. Det er ikke tillatt å plassere møbler, motorsykler, søppel, papp og rester etter trevirke etc på fellesområder som eksempelvis inngangsparti, kjeller- / utebodganger eller under kjellertrapp.

Det henvises til brannforskriftene som klart setter grense for hva som kan lagres i slike rom. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning. Brannfarlig avfall og elektriske artikler skal fjernes av den enkelte andelseier.

KJELLER/UTEBODER

Dører skal låses og lys slukkes når kjeller og uteboder forlates. Barn skal ikke ha adgang til kjeller/utebod-nøkler. Kjeller- og utebod skal vaskes/feies med jevne mellomrom. Andelseieren plikter uansett å sørge for at kjeller-/utebod er forsvarlig låst og vedlikeholdt. Alt unødig opphold i kjeller og uteboder er forbudt.

HEISER

Lek og unødig opphold i heisene er strengt forbudt. Feil ved heisen meldes til vaktmester (91 59 55 36) eller - dersom det er folk i heisen - til Myhre Heis & Elektro AS (22 03 60 40).

RØYKING

All røyking i inngangsparti, trappeoppganger og øvrige fellesrom er forbudt

VASKERIENE

Vaskeritider: Hverdager fra kl. 08.00-11.00 Hverdager fra kl. 11.00-14.00 Hverdager fra kl. 14.00-17.00 Hverdager fra kl. 17.00-20.00 Lørdager fra kl. 08.00-11.00 Lørdager fra kl. 11.00-14.00 Vaskeriene er stengt på søn- og helligdager. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede.

Borettslaget har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene, heller ikke ansvar for overkoking i maskinene, misfarging av tøy o.l. Vasketidene skal overholdes og vasketur benyttes i henhold til bestilling på låsetavle. Låsen skal flyttes etter bruk. Dermed unngås at låsen sperrer vasketid for andre. Maskiner, tørkerom og vaskerilokaler skal forlates i rengjort stand. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av husordensreglementet. Vaskeriene skal kun benyttes av beboere i Granstangen Borettslag. Utleie til venner og bekjente er forbudt.

Vask av utstyr benyttet i næringsvirksomhet (mopper og lignende) er heller ikke tillatt. Overtredelse vil medføre tap av retten til å benytte vaskeriet.

De fleste av disse vedtektene er hentet fra "Midlertidig husorden" og gjeldende bestemmelser i leiekontrakten. Slik vedtektene framstår her er de tilpasset vårt borettslag, og er å betrakte som en del av leieavtalen. Brudd på vedtektene kan i alvorlige tilfelle føre til erstatningskrav eller oppsigelse av leieforholdet. Vedtektene er ment å være spilleregler for samvær og trivsel i borettslaget og må praktiseres med alminnelig sunt folkevett.

VEDTATT AV EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. NOVEMBER 1982 OG
ORDINÆR GENERALFORSAMLING 10. MAI 1984, 22. MAI 1985 & 10. JUNI 2004, 3. JUNI 2008,
1. JUNI 2015, [Sist endret 29. mai 2018]