

HUSORDENSREGLER

for

Øvre Ravnåsen Borettslag

vedtatt 02.06.87

med endringer 02.06.88, 06.06.89, 12.05.03, 05.05.04, 20.04.09, 22.04.10, 24.04.13, 10.04.14 og 18.04.2018

I ordinær generalforsamling 10.04.14 ble det vedtatt forbud mot bruk av åpen ild inkludert kullgrill. Dette gjelder på balkong, terrasse, veranda og tilliggende hage. Bestemmelsen ble ikke vedtatt tatt inn i husordensreglene.

INNLEDNING

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Reglene skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader.

01. HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig.

02. BRUK AV LEILIGHET, ANDRE ROM OG FELLESAREAL

Andelseiere med husstand plikter å ta hensyn til de andre beboerne. Andelseierne kan bruke sin leilighet og tilknyttede fellesarealer og rom fritt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre.

For bruk av vaskemaskin og støvsuger er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 23:00 alle dager.

Ved arbeid hvor det blir brukt hammer eller støyende verktøy er dette tillatt mellom kl. 07:00 og 21:00 på hverdager og mellom kl. 10:00 og 21:00 på lørdager. Søndager, høytidsdager som f. eks. julaften og nyttårsaften, samt bevegelige helligdager er det ikke tillatt bruk av støyende verktøy eller gjøre oppussingsarbeid som kan være til sjenanse for dine naboer.

Beboer plikter å ta hensyn når det gjelder støy som kan være til sjenanse for andre.

Det skal være alminnelig ro mellom 23:00 og 07:00.

Hver beboer plikter å ta kontakt med sin nabo om eventuelle klanderverdige forhold før dette sendes til styret.

Styret kan på eget initiativ begjære tvangssalg ved grove overtredelse av husordensreglene og eventuelt andre strafferettslige forhold.

Eventuelle klager skal fremsettes skriftlig til styret som avgjør rimeligheten av klagen og som iverksetter eventuelle nødvendige tiltak.

03. VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR DEN INDRE BRUKSFLATEN AV TERRASSEN

Andelseier (beboer) har ansvar for vedlikehold av terrassen som andelseier har eksklusiv bruksrett til. Dette innebærer at andelseier må sørge for at det holdes rent på terrassen, mellom hellene samt rens av sluk. Beboer som ikke selv foretar nødvendig renhold av terrassehellene, kan bli pålagt dette for egen regning, rekvireres av styret etter varsel til andelseier.

04. DYREHOLD

Det er tillatt å ha husdyr som hund, fugl, marsvin etc. dvs. vanlige små dyr. Det er ikke tillatt å holde katt, med unntak av katt som lever i borettslaget 22. april 2010.

Andelseierne er forpliktet til å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre. Eventuelle klager skal behandles som bestemt i pkt. 3 i erklæring om dyrehold.

Beboere som ønsker å holde dyr, forplikter seg til å følge disse bestemmelsene:

- A. Dyret skal alltid holdes under oppsikt på borettslagets område.
- B. Dyret skal luftes utenfor borettslagets område.
- C. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret og kaste posen i oppsatte søppelkasser.
- D. Hunder og katter må aldri komme til i sandkasser og på lekeplasser.
- E. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
- F. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med begge parter hvorvidt en klage er berettiget.
- G. Forøvrig vises det til politivedtektene for Oslo angående dyrehold.
- H. Det er en uttrykkelig forutsetning for dyrehold at vedlagte "Erklæring om dyrehold" undertegnes og følges.
- J. Det oppfordres til at katter i borettslaget merkes med eiers navn og telefonnummer.

05. FELLESROM OG OPPGANGER

Sportsutstyr, møbler og andre gjenstander skal ikke settes i oppganger, men plasseres i fellesbod eller egen bod. Borettslaget har ikke ansvar for beboernes verdier som oppbevares i bodene.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder og scootere eller lignende maskiner i bodene. Husk brannforskriftene må følges.

Oppgangene skal ikke brukes som et sosialt tilholdssted over tid, søppel må plukkes opp. Røyking er ikke tillatt i ganger eller boder.

Postkasseskilt skal være etter styrets mal og bestilles gjennom styret.

06. SØPPEL

Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander skal pakkes godt inn før det legges i søppelkasse.

Se etter at søppelet er tørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f.eks. sigarettstumper eller ildsfarlig / selvantennelig avfall i søppelkassen. Borettslagets søppelrom skal ikke benyttes til annet enn alminnelig husholdingsavfall. (som restavfall, papp og papir.) Alt annet skal leveres miljøstasjon / kastes i egnede containere.

Søppel og sneiper skal ikke kastes på borettslagets områder, bruk søppelkassene. Søppel skal ikke oppbevares på veranda / terrasser / balkong eller utenfor døren pga brannfare og sperre av rømningsveier. Borettslaget har egne containere som står på gjesteparkeringen en gang i måneden, mer informasjon om datoer og tider vil stå på rundskrivet. Det må ikke kastes spesialavfall som elektronikk, maling, olje og bildekk i containeren.

07. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV GARASJE

På borettslagets område har førere av motorkjøretøy til enhver tid full vikeplikt for all annen ferdsel. Nødvendig kjøring må skje i gangfart, maks. 10 km/t. På garasjetaket tillates kun kjøring i tilknytning til syketransport/utrykning og nødvendige vaktmestertjenester.

Parkering inne på bo-området, ved stikkveier eller gangveier og på snuplasser er ikke tillatt. Beboerne anmodes om å informere sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser. Beboerne plikter å benytte tilvist garasjeplass eller parkeringsplass.

Beboere som parkerer i strid med husordensreglenes bestemmelser, det vil si på gjesteparkeringsplasser, i stikkveier eller gangveier og på snuplasser eller andre steder på borettslagets område, kan få kjøretøyet borttauert for eiers regning og risiko uten forvarsel. Beboer har rett til å parkere inntil 1 time på gjesteplass.

Campingvogner, båter, tilhengere, ikke kjørbare eller uregistrerte motorkjøretøyer og lignende skal ikke stå på gjesteparkeringsplassene.

Tillatelse til utleie av garasjeplasser og parkeringsplasser må innhentes fra styret. Garasje- og parkeringsplasser skal i første rekke leies ut til beboere i borettslaget.

Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer.

Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold.

Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen.

Den enkelte leier må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn og lignende må ikke etterlates.

Reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjen.

Uvedkommende har ikke adgang til garasjen. Alle som er tilvist plass har fått utlevert nøkkel. Hvis beboer trenger ekstra nøkkel eller fjernkontroll kan styret kontaktes for dette.

Alle plikter å sørge for at alle utgangsdører er låst til en hver tid.

08. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

09. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE

Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

Husordensreglene trer i kraft straks.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 20.april 2009

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har hund forplikter seg herved til å overholde følgende regler for dyrehold i Øvre Ravnåsen Borettslag punkt 9:

1. Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område og luftes utenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser som gjelder for hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg. Dette gjelder hele året.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold er til sjenanse for naboer eller andre ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget eller ei.
4. Denne erklæring betraktes som en del av andelseiers ansvar i forhold til Øvre Ravnåsen borettslag.

Oslo, den

.....
andelseier

.....
adresse

VEDRØRENDE NYE MEMBRANER PÅ REPOSER I TRAPPER

Brukerveiledning:

For å få en varig pen overflate på membranene er det viktig at følgende punkter ivaretas. Membranene er bygget opp i hovedsak av epoxy og sand. Til å begynne med vil membranen slippe en del av de sandkornene som ligger øverst og derved ikke er omsluttet av epoxy. Etterhvert som disse slites vekk og forsvinner med regn og annen rengjøring setter membranen seg og vil til slutt ikke avgi flere sandkorn.

Det er viktig å være forsiktig med mekanisk påvirkning for å unngå dype sår og riper. Vær derfor forsiktig ved for eksempel snømåking, fjerning av evt. is etc. Spett og lignende må ikke brukes ved slik fjerning. Bank ikke på belegget med stålverktøy eller andre metallgjenstander. Søl med gips, betongmørtel eller maling etc. vil være vanskelig å fjerne. Jern og stål som kan ruste, (gjelder også spon av dette) må ikke bli liggende på membranen da dette kan føre til stygge rustskjolder.

Membranen har farge i epoxyen. Ved hard mekanisk påkjenning vil ripene likevel framstå som lyse i forhold til membranfargen. Dette kommer av at sandkorn og epoxyoverflaten knuses til et fint mel. Disse ripene fjernes ved bruk av vannskylning og kosting med myk kost.

Ved riktig og fornuftig bruk vil membranene holde seg pene i år etter år.

REGLER FOR PARABOLANTENNER

1. Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantennener uten at det er innhentet skriftlig tillatelse på forhånd.
2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre innen borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.

Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil bli synlig over balkong- brystningen eller gjerde. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.

Antennen og tilknyttet utstyr skal ikke være av en slik art at det forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.

3. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres for antennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget.

Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.

4. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.