

HUSORDENSREGLER FOR STORMYRA BORETTSLAG

Endret 09.04.2019

- **GENERELL INFORMASJON**

Vi vil begynne med å ønske deg velkommen til borettslaget vårt. Siden Stormyra Borettslag består av 112 leiligheter, eier du 1/112 av hele eiendommen, Gnr. 144 og Bnr. 1156.

I forbindelse med at du er ny i borettslaget vil vi komme inn på forskjellige ting som det er kjekt å vite når du har slått deg ned i et borettslag.

Stormyra Borettslag omfatter bare fem blokker og er dermed det minste borettslaget med blokker på Oppsal. I fire av blokkene er det til sammen 12 oppganger med 96 treromsleiligheter. En blokk med to oppganger inneholder 16 fireromsleiligheter. Alle leilighetene disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Boformen betyr at vi blir boende tett. Dette krever at vi viser hensyn og toleranse overfor våre medbeboere, samt lojalitet overfor de beslutninger som fattes av generalforsamlingen eller styret.

Generalforsamlingen som minst avholdes en gang årlig, er borettslagets øverste myndighet. På generalforsamlingen velges et styre på fem medlemmer som leder borettslaget ellers i året.

Hensyn, toleranse og lojalitet er betingelser for at boformen skal bli så vellykket som mulig. Borettslagsformen er regulert gjennom vedtekter og husordensregler. Disse reglene skulle være akseptable for alle, men dersom endringer ønskes kan forslag legges fram for generalforsamlingen. Reglene inneholder ikke bare plikter, men også rettigheter. Vi håper alle så godt som mulig innretter seg slik at vi kan bo sammen uten å irritere hverandre. Godt naboskap er viktig for hverdagens våre.

- **RADIO OG TV**

I alle stuer står en radio- og TV-kontakt. Radio- og TV-signalene får vi via kabel i fra Canal Digital. TV-signalene vi får omfatter bl.a NRK1, NRK2, TV2, TV3 og en rekke andre kanaler i en pakke som gjelder for hele borettslaget. Pakken kan utvides med Internett og andre kanaler. Dette må i tilfelle bestilles av hver enkelt hos Canal Digital og betales i tillegg til borettslagspakken. Ved feil undersøk hos naboen, slik at du vet at feilen ikke er i ditt apparat.

Er det feil på antennesignalene kan spørsmål rettes til Canal Digital's kundeservice 06090 som er betjent mandag til fredag kl 08.00 – 23.00 og lørdag kl 10.00 – 18.00. Feilmeldinger finnes også på www.canaldigital.no under fanen for Kabel TV/borettslag/SMATV.

- **VASKERIENE**

De som bor i Solbergliveien 93, 95, 97, 99, 101, 103 og 109 skal bruke vaskeriet i Solbergliveien 99. De som bor i Solbergliveien 105, 107, 111, 113, 115, 117 og 119, skal bruke vaskeriet i Solbergliveien 115.

Vasketiden er mandag til fredag kl. 08.00 – 21.00, lørdag og søndag fra kl. 08.00 – 20.00. Unntatt er helligdager eller offentlige høytidsdager som faller på disse dagene.

I vaskeriene finnes en tavle, hvor du kan sette inn låsen din, på egnet dato og tid. Lås fåes kjøpt hos Vaktmestersentralen eller hos den som selger vaskekort i borettslaget. Informasjon om hvem som selger vaskerikort henger på oppslagstavlene. Etter bruk skal låsen flyttes til neste vaskedag eller parkering.

Unngå bruk av vaskeriene utenom bestilt tid!

HUSK: RENHOLD AV MASKINER OG GULV ETTER BRUK AV VASKERIET.

PARKERINGSPLASSENE

Borettslaget har 74 parkeringsplasser som tildeles av styret etter søknad, dersom det er ledige plasser.

• FORRETNINGSFØRSEL OG VAKTMESTERTJENESTE

Tveita-kontoret til Oslo Bolig og Sparelag, OBOS, som ligger på Tveitasentret har borettslagets løpende forretningsførsel. Oppsal Vaktmestersentral har sitt kontor i Løypeveien 2 på Oppsal. Stormyra borettslag driver Oppsal Vaktmestersentral sammen med 10 andre borettslag på Oppsal. Sentralens ansatte utfører vaktmesterarbeidene i vårt borettslag. Skulle du trenge assistanse av en vaktmester, må du henvende deg på Vaktmestersentralens kontor eller ringe telefon 22 76 28 80.

• HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Formålet med husordensreglene er å sikre beboerne et godt bomiljø med de forpliktelser og rettigheter det innebærer å bo i et borettslag. Forslag til endring av husordensreglene fremmes for generalforsamlingen.

Stormyra Borettslag er borettshavernes eiendom. Det er borettsøverne i fellesskap, ikke OBOS, som er økonomisk ansvarlig for at eiendommen drives og vedlikeholdes på en fornuftig måte. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes inn gjennom våre husleier og evt oppsparte midler. For å oppnå best mulig forhold mellom borettsøverne, og for å holde høyest mulig standard med lavest mulig leie, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt. Beboere er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandene og andre som gis adgang til leilighetene.

• LEILIGHETEN

Ingen leilighet må benyttes slik at andre borettsøvere sjeneres, eller slik at byggenes omdømme nedsettes. Beboerne oppfordres til å vise hensyn og toleranse.

Det skal være ro i leiligheten i tiden 22.00 – 06.00.

Musikkøvelser, snekring, banking eller lignende er ikke tillatt etter kl 20.00 på hverdager, etter kl 18.00 på lørdager eller på søn- og helligdager. Beboerne oppfordres til å vise hensyn og toleranse den tiden slik virksomhet er tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra borettsøvere i de nærmeste leilighetene.

Et uttrykk for godt naboskap er at en varsler de nærmeste naboene hvis en skal ha en festlig anledning som vanligvis medfører noe mer støy enn vanlig.

Angående fremleie, bytte av leilighet, vises til bestemmelser i leiekontrakten.

• OPPGANGER, LOFT OG KJELLER

Trappevask er bortsatt til et firma.

Trappeganger, kjeller og loft skal ikke brukes som oppholdsrom eller til oppbevaring. Barnevogner, ski, sklibrett og lignende skal settes i sportsrommet i kjelleren eller i bod.

Av brannsikkerhetsmessige årsaker skal ikke fottøy, barnevogner, sykler, ski, kjelker eller lignende settes i trapperom eller ganger. Brannvesenet har myndighet til å pålegge borettslaget bot dersom dette ikke følges. Unødvendig bruk av lys på loft og i kjeller bør unngås. Slukk derfor kjeller- og loftsllys etter bruk.

Kjeller- og loftsdører samt utgangsdører, skal alltid være låst.

• SØPPEL OG AVFALL

Det er plassert søppelkonteinere i flere søppelhus jevnt fordelt i borettslaget, slik at husholdningsavfall kan kastes der det er mest naturlig i forhold til hvor man bor. Søppelhusene er plassert utenfor Solbergliveien 93, 99, 105, 107 og 113. Husholdningsavfallet skal pakkes forsvarlig inn før det kastes og lokkene skal være forsvarlig lukket til enhver tid. Brannfarlig avfall, sigarettstumper og lignende skal av brannsikkerhetsmessige årsaker ikke kastes blant husholdningsavfallet, men i beholdere for brannfarlig avfall.

Papiravfall kastes i containere utenfor Solbergliveien 99, 105 og 113. Ved Rema1000 i Vetlandsveien er det innsamlingsbeholdere for glass og metall, mens det er en container for innsamling av spesialavfall som maling, oljeprodukter og lignende ved Esso i Hellerudveien.

Større avfall som kasserte møbler og lignende kan ikke legges i søppelkassene. Hver vår og høst blir det annonsert loft- og kjellerrydding hvor kasserte møbler og andre gjenstander kan settes ut og kastes på en søppelbil som er leid inn til formålet. Hver beboer må selv sørge for at sitt avfall blir kastet på søppelbilen. Elektriske artikler, bilgummi, olje- og malingsprodukter og lignende må den enkelte beboer selv sørge for at kommer til egnet deponi.

Felles krav til alle er at avfall behandles forsvarlig. Søl og uforsvarlig behandling kan lett føre til at skadedyr som rotter og lignende trekker til eiendommen.

- VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Regler for bruken av vaskeriene og instruks for bruk av maskiner finnes på oppslagstavlen i vaskeriet. Reglene skal følges for felles nytte og glede av vaskeriet og maskinparken der, og for å holde slitasken og kostnadene nede.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplassen kan bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Beboerne oppfordres til å vise hensyn og toleranse ved tørking av tøy og banking av tepper og matter, slik at tørt og luftet tøy ikke henger lenger enn nødvendig og at tepper og matter ikke bankes når annet tøy henger til tørk.

Det er ikke tillatt å tørke, luften, riste eller banke tøy eller tepper på balkonger, og i vinduer eller trappeganger. Dog kan det tørkes småvask under balkonghøyde.

Tørkeplassen skal ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Beboere som har avsatt vasketid, har fortrinnsrett til tørkeplassene.

- BALKONGER OG VINDUER

Markiser, antenner eller lignende må ikke settes opp på balkonger eller fellesarealer uten godkjennelse fra styret.

Vinduene er en del av fasaden. Behov for utskifting eller vedlikehold utover normalt malevedlikehold skal meddeles styret slik at evt større vedlikeholdsprosjekter kan fanges opp og koordineres for å holde kostnadene nede.

- GRØNTANLEGG OG BEPLANTNING

De små plenene ved inngangene er ikke bruksplener. Beplantning og bruk av grøntarealene er til beboernes glede og nytte og styret tar imot innspill til dette i forbindelse med dugnader eller generalforsamlinger.

- STIKKVEIER OG LEKEPLASSER

Det er ikke tillatt å bruke stikkveier eller lekeplasser til parkering av biler, campingvogn eller lignende. God bokultur er at man gjør sine gjester oppmerksom på denne bestemmelsen. Kjøring på stikkveier må skje varsomt og bare når spesielle grunner gjør dette nødvendig.

- REGLER FOR LEIE AV PARKERINGSPLASS

Parkeringsplassene disponeres av styret og ledige plasser leies ut til beboere i Stormyra borettslag etter søknad. Leietakeren har rett til å leie parkeringsplassen inntil oppsigelse foreligger eller så lenge leietaker er beboer i Stormyra borettslag, dersom det ikke er skjellig grunn til å avvikle leieforholdet. Årsleien er den leie styret til en hver tid bestemmer og er lagt inn i leietakers husleie.

- BRUK AV PARKERINGSPLASS

Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av bil som eies eller disponeres av leietaker. Av hensyn til våre barn må kjøring på parkeringsplassområdene skje særlig varsomt. For å unngå sjenerende støy og oljesøl er det ikke tillatt å foreta reparasjoner på plassene. Vask av bil kan ikke foretas på borettslagets område. Plassene tillates ikke brukt til bortsetting av campingvogner, tilhengere, avskiltede biler, bilvrak eller andre ting som kan virke sjenerende på borettslagets område. Dersom leieren selv ikke bruker plassen iht reglene over lengre tid, kan dette betraktes som brudd på leieavtalen, og styret kan leie ut plassen til andre.

Styret fører til en hver tid liste over søkere, og søknad om plass må være skriftlig. Tildeling av plass foretas av styret i henhold til listen. Eventuell søknad om framleie, dispensasjon pga salg og kjøp av bil, midlertidig avskilting eller lignende må sendes styret som kan gi dispensasjon fra bestemmelsene.

På grunn av leilighetens beliggenhet i forhold til parkeringsplassen, forbeholder styret seg rett til omplasseringer som synes mer hensiktsmessig.

- DYREHOLD

I Stormyra Borettslag er det anledning til å ha et beskjedent dyrehold, som hund, katt, marsvin eller lignende som egner seg for en leilighet og som ikke er til sjenanse eller plage for andre beboere.

Borettslaget forbeholder seg retten til å kunne pålegge den enkelte beboer å utføre tiltak mht sitt dyrehold dersom de ikke viser hensyn og toleranse overfor andre beboere ved sitt dyrehold.

Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Hundeeiere forplikter seg til å fjerne ekskrementer etter sin hund på trapper, veier, plener og lignende.

- RØYKING

Andelseier oppfordres til å ta hensyn ved røyking på balkongene da det kan være sjenerende.

- Det er ikke tillatt å røyke foran inngangsparti.

- Det er ikke tillatt å røyke på balkongene mellom kl. 22:00 – 06:00

- STYRET

Alle saker som ønskes behandlet av styret må sendes (leveres) skriftlig til borettslagets styre.

Melding fra styret til borettslagerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensbestemmelser som er en del av leiekontrakten.

- GENERELLE RÅD FOR FELLES TRIVSEL

Vis hensyn og toleranse overfor dine naboer i det daglige. Ved å passe på og holde i orden eiendommen og dens verdi bidrar vi til å holde kostnadene, og dermed husleien på et fornuftig nivå. Grøntanlegg og beplantning er dyrt vedlikehold, men dersom man følger bestemmelsene for bruken av våre utearealer og fellesanlegg kan utgiftene holdes nede.

- INTERNKONTROLLHÅNDBOK

For Stormyra borettslag er det utarbeidet en internkontrollhåndbok som beskriver sikkerhetsmessige aspekter i borettslaget. Den enkelte beboer oppfordres til å gjøre seg kjent med den for å ta inn over seg elementer innenfor økonomiforvaltning, brann- og elektrisitetssikkerhet og ansvarsforhold ved vannskader og andre typer skader. Internkontrollhåndboken for Stormyra borettslag er tilgjengelig hos styret i borettslaget og på www.obos.no.

Stormyra borettslag v/styret