

HUSORDENSREGLER FOR NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

Se også husleiekontrakter og borettslagets vedtekter.

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen - som er en del av husleiekontrakten - blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den også skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

ORDENSREGLER

I Hagene.

1. Hver enkelt borettsshaver må sørge for til enhver tid å holde det areal som tilligger det hus hvor vedkommende bor i slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller naboene. En hver må også sørge for at hekken langs veien stelles og klippes.
2. Borettsshaverne plikter å opparbeide sin del av hageparsellen og alltid holde den vedlike.
3. Flaggstenger ol må ikke settes opp uten at styrets samtykke er innhentet på forhånd. Det samme gjelder for oppsetting av garasjer, uthus og gjerder.
4. Beplantning som kan sjenerer eller på annen måte være til ulempe for andre er ikke tillatt.
5. Blomsterbedene skal helle ut fra kjellermuren.
6. Iflg kommunale vedtekter er det i Oslo forbudt å brenne bråte.

II Ro og orden. (Husk at det er lytt i våre hus).

1. Borettsshaverne har felles plikt til å påse at ro og orden alltid overholdes. Hvert hjem må derfor bestrebe seg på at det til en hver tid skal herske best mulig ro i leiligheten.
2. Musikk, sang eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt etter kl 2200 uten rent unntaksvis. Musikkøvinger er forbudt etter kl 2000 samt på søn- og helligdager. Musikkundervisning er ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra selskapets styre.
3. Høytalere må aldri settes på med full styrke, men dempes mest mulig. Etter kl 2200 må radioen dempes slik at beboerne i nabo-leiligheten ikke sjeneres.
4. Utgangsdøren skal holdes låst.

III Alminnelige bestemmelser.

1. Bruk leiligheten med forsiktighet og omtanke. Borettsshaverne er selv ansvarlig for all skade som voldes uforsiktig. Dessuten plikter alle borettsshavere å holde leiligheten forsvarlig vedlike.

2. Regler for dyrehold i Nordre Hellerud borettslag:

Det er tillatt å holde dyr i Nordre Hellerud borettslag. Det gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler mot dyrehold og det er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Før andelseier skaffer seg dyr, skal han sørge for skriftlig å orientere andelseier i samme hus om anskaffelsen. Kopi med naboens bekreftelse på at han godkjenner dyreholdet sendes styret. Det samme kravet gjelder for nye andelseiere som bringer med seg dyr. Det forutsettes at en naboes eventuelle innvendinger er berettiget, slik det fremgår av punkt tre nedenfor.

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.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at 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 tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
4. Borettshavere er selv ansvarlig for tilstopping i vask , badekar og toalett. Veien fra utgangsdøren må holdes ryddet for snø. Borettsøverne må selv ordne med tur og omgang til snømåking.
5. Sjøppelkassen må anbringes etter styrets bestemmelser. Avfall fra hagene bør ikke kastes i søppelkassen. Aske som tømmes i denne må være kald.

IV Loft og kjeller.

1. Nødvendig utlufting av kjeller skal foretas.
2. Tøy som tørkes på loft, må være godt oppvridd. Beboer er ansvarlig for evt. råteskader.

V Rengjøring.

1. Rengjøring av loft foretas minst 2 ganger pr. år. Hver borettsøver har ansvaret for sin halvdel av loftet.
2. Trappen fra 1. etasje opp til 2. etasje gjøres ren av beboerne i 2. etasje, gangen i 1. etasje gjøres ren av beboerne i 1. etasje.
3. Kjellertrapp og utgangsdør gjøres ren minst 1 gang pr. uke, vekselvis av beboerne i 1. og 2. etasje.
4. Rengjøring av kjeller foretas av beboerne etter tur.

VI Lyset.

1. Utelyset skal tennes ved mørkets frembrudd, stå på om natten og slukkes så tidlig som mulig om morgenen. For lyset i oppgangen til de hus som har felles inngang, gjelder samme bestemmelse.
2. La ikke lyset i kjeller og loft brenne i utide. Bart lys i kjeller og på loft er ikke tillatt.
3. Lyslamper til utgangstrapp, oppgang og loft fornyes av borettsøverne i 2. etasje. Lyslamper til de felles lampepunkter i kjelleren fornyes av borettsøverne i 1. etasje.

VII Bruken av vann, sænitæranlegget.

1. Alle rom ,inklusive kjeller, må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming ol er borettslaverne ansvarlige for.
2. Hvis et rør springer og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

VIII Fremleie.

1. Fremleie er ikke tillatt uten at tillatelse på forhånd er innhentet fra borettslagets styre.

Disse og mulige meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde som retningslinjer for selskapet og forlanges respektert.

Oslo, mai 1993

Endret mai 2001

NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

Retningslinjer for tilbygg og vedlikehold av borettslaget bygningsmasse, vedtatt av generalforsamlingen i Nordre Hellerud borettslag 4. mai 2000:

Bakgrunnen for de forslag til retningslinjer for tilbygg og vedlikehold som refereres nedenfor, er behovet for å presisere og utdype husleiekontraktens bestemmelser på dette området. Standard husleiekontrakt i OBOS passer ikke spesielt godt til vår bygningsmasse og den sedvane som har utviklet seg i borettslaget opp gjennom årene. Forslagene har vært ute til høring blant andelseierne siden februar 1999, og er behandlet i et eget beboermøte om temaet i november i fjor. Styret med vararepresentanter har behandlet det forslaget som nå legges fram for generalforsamlingen. Forvaltningsavdelingen i OBOS har også gjennomgått innholdet i forslaget.

Borettslaget har også forutsatt at andelseierne tar et større, personlig ansvar for det ytre vedlikeholdet. Med ansvar følger gjerne også større påpasselighet, og egeninnsats er som regel langt billigere enn å bruke håndverkere. Når det da sies at det ytre vedlikeholdet er borettslagets ansvar, så innebærer det i praksis at det i mange tilfelle utøves av andelseierne. Det er også et ønske at vedlikeholdsansvaret for de to hustypene er mest mulig ensartet. Når kjelleren i et vertikalt delt hus er et andelseieransvar, bør det samme være tilfelle for de horisontaldelte husene.

Men lite av dette er nedfelt skriftlig. Det er bakgrunnen for at styret nå vil foreta en klarere grenseoppgang, slik at alle i borettslaget er innforstått med ansvarsfordelingen og kan handle deretter.

Styret synes det er formålstjenlig å introdusere et nytt ansvarsnivå, i tillegg til den enkelte andelseier og borettslaget. Det kan vi kalle "husenhet", som utgjøres av de to andelseierne i fellesskap. Det gjelder både for de horisontaldelte og de vertikalt delte husene. Størst betydning har det selvsagt for andelseierne i de horisontaldelte husene, som i realiteten deler på ganske mange oppgaver og kvadratmeter. I tillegg synes vi det er fornuftig å skille på vedlikeholds- og utskiftingsansvar. Andelseier kan for eksempel ha ansvaret for å vedlikeholde vinduer, mens borettslaget kan stå for utskifting.

Hensikten med en slik ansvarsfordeling, er selvfølgelig å få til en mest mulig optimalt vedlikehold av borettslagets verdier. Ved at hver enkelt tar i et tak og sørger for å holde ting i orden, kan felles kostnader holdes nede, samtidig som verdiene blir tatt vare på. Borettslaget er å betrakte som en juridisk enhet, mens det jo er alle andelseierne i fellesskap som er de reelle eierne.

Retningslinjer for vedlikehold

Husleiekontrakten regulerer i utgangspunktet vedlikeholdsansvaret. Det er OBOS' siste utgave av husleiekontrakten som legges til grunn. Nedenfor følger en presisering og utdyping av vedlikeholdsansvaret i Nordre Hellerud borettslag .

Borettslaget har ansvaret for det ytre vedlikeholdet, begrenset til opprinnelig bygning. Det innebærer for eksempel at balkongene i 2. etasjene i de horisontaldelte husene ligger innenfor borettslagets ansvar, mens ev. verandaer/uteplasser i 1. etasjene er andelseiers ansvar. Når den opprinnelige utformingen endres, som for eksempel er tilfelle ved

innbygging av verandaer, overdras ansvaret til andelseier. Garasjer og uthus/redskapsboder er andelseiers ansvar.

Alle bygningsmessige endringer, både eksteriørmessige og de som foretas i fellesrom (dvs. utenfor egen leilighet), krever godkjenning av styret. Det samme er tilfelle ved uteplasser av en viss bygningsmessig størrelse, samt gjerder og uthus/redskapsboder. Alle typer arbeid skal være håndverksmessig utført og i overensstemmelse med offentlige lover og forskrifter.

Borettslagets ansvar:

- Elektrisk anlegg: stigeledning og sikringssskap
- Utvendig kledning, tak, pipe, utskifting av vinduer i leiligheten
- kloakkledning og hovedvannrør ut til det offentlige nettet
- utvendig maling/beising av kledning
- kabel-tv-anlegg

Andelseiers ansvar:

- Generelt indre vedlikehold av leiligheten med tilhørende kjellerboder og loft
- elektriske anlegget fra sikringssskap og inn i leilighet, samt den del av fellesarealene i horisontaldelte hus som er koplet til egen strømmåler (kjeller, loft, gang, utelys)
- alt vedlikehold og utskifting av utstyr og installasjoner i egen leilighet, slik som varmtvannstank, innredning i kjøkken og bad, peis og ovner
- alle tilbygg
- kjellervinduer i egne boder, inklusive utskifting og ytre vedlikehold
- gjerde som avgrenser egen del av hage ut mot vei/offentlig område
- vedlikehold, inklusive beising/maling, av vinduer og balkongdør
- trapperom, trapp og gang i 2. etasje vedlikeholdes av 2. etasje
- gang i 1. etasje og kjellerdør vedlikeholdes av 1. etasje
- sørge for lett tilgjengelighet rundt huset i forbindelse med oppussing, maling, utvendig puss av vinduer etc., samt sørge for at kumlokk og traseer for kloakkrør/vannrør ikke tildekkes.

Felles husansvar:

- kjellervinduer i fellesrom
- fellesrom i kjeller
- innkjørsel og gårdsplass
- loftstrapp
- kjellertrapp
- vannrør avledet fra opprinnelige vannrør i kjeller, som for eksempel utekraner (evt. andelseieransvar hvis separate opplegg)
- vedlikehold/maling av utvendig mur og utetrapp
- vedlikehold av gangvindu
- utgangsdør (inkl. utskifting)
- sørge for tiltak for å lede vann vekk fra hushjørner og grunnmur

Retningslinjer for tilbygg

Generalforsamlingen har delegert ansvaret for å godkjenne søknader om tilbygg til styret. Byggetillatelse innvilges under forutsetning av at påbygget oppføres uten risiko og kostnader for borettslaget. Det forutsettes videre at nødvendig godkjenninger foreligger fra Plan- og bygningsetaten. Nabovarsel skal innhentes og forelegges styret. Kopi av byggesøknaden – og senere igangsettingstillatelse – sendes styret.

Påbygget utløser et leietillegg for å dekke borettslagets økte utgifter til kommunale avgifter og forsikring. Ytre vedlikehold av påbygget bekostes av nåværende og senere andelseiere. Hvis forhold ved påbygget skulle utløse vedlikeholds- og utbedringsarbeid ved øvrig bygningsmasse, er andelseier ansvarlig. Andelseiere forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for påbygg i borettslaget. Ved et eventuelt salg av andeler skal denne informasjonen forelegges for ny andelseier.

Saksgang:

1. Skisse over tilbygg forelegges styret for innledende behandling
2. Detaljerte tegninger, som tilfredsstillter Plan- og bygningsetatens krav, samt naboenes godkjenning, sendes styret for sluttbehandling. Styrets godkjenning undertegnes av andelseiere(e) og returneres styret.
3. Kopi av søknadspapirene til Plan- og bygningsetaten sendes styret.
4. Kopi av igangsettingstillatelse leveres styret.
