

# Husordensregler for Lilleberg borettslag

revidert 22.05.2003

revidert 15.04.2010

revidert 14.04.2011

revidert 19.04.2012

Lilleberg borettslag er et andelslag, hvor borettslagaene i fellesskap – ikke OBOS – eier bebyggelsen. Borettslagaene i et fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand, og at borettslagets omdømme er det beste.

Hver enkelt borettslagaer med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre borettslagaenes orden, ro og hygge i hjemmene.

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til Generalforsamlingen.

### *Styrets viktigste saker:*

- anvis fakturaer til utbetaling
- beregne borettslagets økonomi og vedta budsjett, herunder foreta nødvendige reguleringer av husleie
- foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
- godkjenne nye andelseiere og behandle søknader om fremleie (søknad om fremleie fåes ved henvendelse til OBOS)
- håndheve borettslagets husorden, herunder behandle klagesaker og foreta beslutninger om advarsler og oppsigelser
- ved behov avholde styremøter, hvor løpende og innkomne saker tas opp. Styret skal føre protokoll over sin saksbehandling og beslutninger

### *Henvendelser fra andelseier*

Henvendelser fra andelseier om boliger skal som hovedregel rettes direkte til styret.

### *Unntak:*

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- husleiespørsmål, purringer, utkastelser m.v.
- salg av boligen

I disse tilfellene kan henvendelsen rettes direkte til OBOS

## Generelt

### Styret

Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til borettslagets styre. Borettslagaene gjøres oppmerksomme på at husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten.

### *Forslag til Generalforsamlingen:*

Alle forslag som skal behandles må være levert skriftlig til styret 8 uker før generalforsamlingen.

## Radio- og TV-anlegg

Feil ved antenneanlegget må omgående meldes styret. Det må kun brukes forskriftsmessige antennekabler.

## **Barn og lek**

Lek foregår utendørs, ikke i oppganger og trapper. I ”Nøtteskogen” er lekemulighetene store. Ballspill foregår på lekeplassene.

## **Avfallshåndtering**

Papircontainere

Borettslagets papircontainere er til papp og papir.

Søppelcontainere

Borettslagets søppelcontainere er kun til husholdningsavfall som pakkes godt inn. Annet avfall må den enkelte selv sørge for å få kjørt bort. Der er strengt forbudt å kaste miljøfarlig avfall i søppelcontainerne. Dette skal leveres på Miljøstasjonene.

## **Fellesarealene**

Plener og beplantning

Disse blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats fra borettslaverne eller annen leiet hjelp. Beboerne må respektere anleggene, og følge henvisninger fra vaktmester og styre.

Grøntavfall fylles i sekker som settes ved kjørevei, og blir fjernet av vaktmester. Sekker fåes hos ham.

## **Veier, stikkveier og parkering**

Stikkveier er kun for fotgjengere. Bilparkering er ikke tillatt i disse veiene. Det henstilles til ikke å parkere foran inngangspartier, søppel- og aviscontainere.

På grunn av dårlig parkeringskapasitet i borettslaget skal de som har parkeringsplass benytte denne. I motsatt fall kan parkeringsplassen inndras.

Nummererte parkeringsplasser tillates ikke benyttet til uregistrerte biler.

## **Vaskeri, tørke- og bankebåser**

For bruk av vaskeriene gjelder de oppslåtte retningslinjer. Alle som benytter seg av vaskeriene plikter å sette seg inn i de fastsatte instruksjoner for renhold og bruk av maskinene. Det skal være leilighetsnummer på vaskerilåsen.

Skade som oppstår pga skjødesløs behandling kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Enhver feil ved vaskerianlegget skal meldes så snart som mulig til vaktmesteren.

Generelle vasketider:

Alle dager unntatt søn- og helligdager	fra kl 07.00 til 10.00
	fra kl 10.00 til 13.00
	fra kl 13.00 til 16.00
	fra kl 16.00 til 20.00

Tørke- og rullerom kan benyttes 1 time etter vasketiden. Gulvene skal feies og vaskes etter bruk. Bord og stoler skal tørkes av.

Vaskeriene kan ikke benyttes mellom kl 21.00 og til kl 07.00 påfølgende dag.

Tørkerom på loft benyttes til småvask som ikke drypper, - la ikke tøy henge til sjenanse for andre

Lufte- og banketider:

Alle dager unntatt søn- og helligdager	fra kl 07.00 til 22.00
--	------------------------

Tørkebåsene kan benyttes av alle til tørking av tøy.

## **Kjeller, opplagsrom og loft**

Ingen må sette barnevogner, ski, kjelker eller sykler m.m. i trapperom, eller i kjellergang og loftsgang.

Unntak: I de oppganger hvor det er utvendig kjellernedgang tillates barnevogn plassert under trapp.

Opplagsrommene skal benyttes til oppbevaring av slikt utstyr. Utstyr som er ødelagt og ikke i bruk, må ikke bli stående i opplagsrommene. Det vil bli fjernet for eierens regning, etter at varsel er gitt.

Det er etter brannforskriftene forbudt å lagre brannfarlig væske og gass i kanner, motorer og kjøretøy, i kjeller, opplagsrom eller loft.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Husk og slukke lyset.

## **Renhold**

Trappevask blir utført av privat rengjøringsfirma.

## **Vinduer og luker**

Trapperomsvinduer og takluker skal være lukket i regn og snøvær. Husk stormkroken når et vindu settes åpent. Kjellere må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at ikke vannet i vannledningene fryser.

## **Leilighetene**

### **Ro og orden**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å vise hensyn til sine naboer.

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 07.00.

Musikkøvelser er tillatt mellom kl 10.00 og kl 20.00.

Oppussing som er til sjenanse for naboene, er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager før kl 10.00 og etter kl 20.00.

## **Husdyrhold**

Det er lov å ha hund i Lilleberg borettslag.

Følgende regler for hundehold gjelder:

1. Alle hunder skal meldes skriftlig til Styret. Informasjonen kan gjøres via e-post og må senest skje i det hunden anskaffes.
2. Hundeholdet skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Enhver hundeeier plikter å sørge for at hundeholdet ikke medfører sjenerende støy eller ødeleggelser på borettslagets eiendom.
3. Båndtvang gjelder hele året i Lilleberg Borettslag.
4. Eiere som lar barn passe hunden, er også ansvarlig for at disse er i stand til å ha kontroll over dyret.
5. Den som lufter hunden plikter også å fjerne dens avføring.
6. Hunden må ikke være alene i hus/leilighet dersom dette fører til sjenerende støy.

Vedrørende kattehold:

Det er lov å ha innekatt i Lilleberg borettslag.

Håndheving av reglene om dyrehold:

1. Klager på brudd på ovennevnte regler meldes skriftlig til Styret i Lilleberg Borettslag.
2. Styret behandler klagen og vil i aktuelle tilfelle sende en skriftlig advarsel.
3. Dersom ingen bedring finner sted i det påklagede tilfelle, vil det kunne medføre krav om fjerning av det aktuelle husdyret.
4. Evt. vanskjøtsel av dyr vil bli innrapportert til lokale dyrevernsmnd.

### **Bad, WC, kraner og ledninger**

Det må ikke kastes avisepapir, filler og lignende i klosett, dette kan medføre til tette avløpsrør.

Det må kun benyttes klosettpapir.

Avstenging av stigekele/hovedledning må bare foretas etter at naboer som berøres av stengningen er varslet.

Stoppekran for varmt og kaldtvann finnes i bad i den enkelte leilighet innenfor inspeksjonsluke i kanal.

### **Bruk av balkonger**

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy og sengeklær. Risting av tøy, eller utlufting av leilighet gjennom trappegangene er forbudt.

Klesvask til tørk på balkongen skal henges under balkongkant.

Flaggstang

De som har flaggstang må følge de lovbestemte regler for flagging og vise flaggkultur.

Det er bare tillatt med godkjent type flaggstang.

Montering på balkongene

All montering på balkongene som vil påvirke det eksteriørmessige i borettslaget må på forhånd godkjennes av styret.

Grilling på balkongene

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill og gassgrill på balkong

### **Bruk av markterrasse**

Grilling med gassgrill på og / eller utenfor markterrasse er tillatt under forutsetning av at brannforebyggende tiltak er ivarettatt:

1. Grillen skal ikke plasseres under balkongtak
2. Grilling må foregå under tilsyn.

## **OBOS oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt borettslagets forretningsfører.

Foretningsførerens viktigste oppgaver er:

- innkreving av husleie, kontroll med innbetalingene, puring og inkasso av restanser
- betryggende forvaltning av borettslagets likvide midler
- løpende regnskapsførsel og utarbeidelse av forslag til årsregnskap og årsberetning
- forslag til budsjetter
- bistå borettslagets styre med råd og tilrettelegging av generalforsamlinger
- deltagelse i styremøter etter avtale og oppfølging av vedtak i styremøte/generalforsamling

- beregning og utbetaling av lønn til borettslagets ansatte, f.eks vaktmester
- innberetning av statistiske opplysninger til offentlige myndigheter