

HUSORDENSREGLER for Storeåsen Borettslag

vedtatt 22.05.84

med endringer 21.01.86, 06.02.90, 19.05.2014, 10.05.2017, 07.05.2018 og 30.04.19.

1. Innledning

Disse husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og leiekontrakten, slik at de forhold som er omtalt der, ikke tas opp i disse reglene. Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten og tilhørende område må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmet.

Det vises til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, §2-2 om generelle krav til eier av brannobjekter:

- Virksomhet/bruker av brannobjekt skal innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt.
- Virksomhet og bruker skal påse at bygningstekniske brannverntiltak og øvrige sikringstiltak ikke forringes. Virksomhet/bruker skal rapportere til eier alle forhold av betydning for brannsikkerheten.

2. Ro

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og de tiliggende områder mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke med naboene.

Arbeider som medfører spesiell stor støy, er vanligvis ikke tillatt etter kl. 19.00 på lørdager og dager før helligdager og på hele søndag og helligdag.

Heller ikke utenom de nevnte tider må man støye slik at det sjenerer andre.

3. Blokkene

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Utendørs må sykler settes i sykkelstativene.

Terrasser og vinduer må ikke brukes til risting av tøy og sengeklær og til synlig klestørk, dvs. over blomsterkassens nivå. Det må ikke strekkes klessnorer på terrassen. Klestørk må ikke skje på søn- og helligdager.

Sne må ikke kastes ut fra terrassen.

Sportsbodene i trappeoppgang må kun benyttes til sykler og annet sportsutstyr.

Trappen skal vaskes to ganger pr. uke, fortrinnsvis på tirsdag og fredag.

Lek og unødig opphold i oppgangen er ikke tillatt.

Ytterdøren holdes lukket, og den låses etter kl. 21.00.

4. Rekkehus

Det må ikke settes opp gjerder e.l. uten etter konferanse med styret og berørte naboer. Når det gjelder beplantning og anlegg forøvrig vises det til Lov av 16. juni 1961 "Om rettshøve mellom grannar" med endringer av 13. mars 1981.

Enkelte steder i borettslaget ligger hagene på grunn av det kupert terrenget slik at beboerne i midtseksjonene ikke kan komme til sin hage utenfra uten å måtte gå over endeseksjonens område. Man har anledning til slik gjennomgang når det gjelder transport av utstyr, hageredskaper o.l. som ikke med rimelighet kan fraktes gjennom leiligheten. En slik gjennomgang bør forøvrig begrenses til det minimale. Ved oppsett av gjerder, hekker o.l. må man ta hensyn til at det skal være mulig å passere mellom hagestykkene.

Hagearbeid er underlagt de samme bestemmelsene om ro som nevnt i paragraf 2 i disse regler.

Verandaer og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy og sengeklær. Klestørk må ikke skje på søn- og helligdager.

5. Utomhusområdene

Fotballsparking og lignende aktiviteter er ikke tillatt på gangveiene mellom husene, men henvises til ballspillplassen.

Søppelhusene skal brukes forsvarlig og som anvist. Det er foreldrenes ansvar å passe på at dette blir gjort.

6. Kjøring og parkering

Det er ikke tillatt å kjøre på gang- og sykkelveien. Dog er det tillatt å kjøre frem til husene ved transport av bevegelseshemmede, tunge gjenstander eller spesielt mye bagasje. Slik kjøring må foregå i gangfart (maks 10 km/t)

Reparasjon og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt på gangveiene.

Ute skal kjøretøyer kun parkeres på de anviste plassene, i garasjene innenfor de oppmerkede og nummererte plassene. Gjesteparkeringsplassene må ikke opptas av beboernes egne biler.

Garasjene er ikke beregnet for lagring, noe som kan medføre en for høy brannbelastning. Garasjene er ikke beregnet for oppbevaring av gjenstander ut over kjøretøyer, ett sett bildekk, skiboks eller takgrind uten styrets godkjenning.

Brannfarlige eller eksplosive gjenstander samt avfall er det ikke under noen omstendighet tillatt å oppbevare i garasjene.

Det er ikke lov å parkere biler, båter, tilhengere, campingvogner mm. i hager eller på borettslagets fellesområder.

7. Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe å holde hund og inne katt i Sloreåsen Borettslag.

Hver husstand kan ha maksimalt 2 innekatter.

Beboere som har dyr, forplikter seg til å følge disse bestemmelser:

- a. Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område.
Dette gjelder også katter o.l.
- b. Dyret skal fortrinnsvis luftes utenfor borettslagets område.
- c. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
- d. Dyret må aldri komme til i sandkasser eller 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 minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene 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.

8. Andre bestemmelser

Styret kan innkalle til dugnad. Alle beboere bør delta i en slik dugnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

Enhver beboer plikter å varsle styret eller vaktmester om feil og skader på eiendommen.

Leieren er økonomisk ansvarlig for enhver skade han, hans husstand eller den han gir adgang til leiligheten måtte forårsake på borettslagets eiendom.

9. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på disse reglene bør man i første omgang søke å komme fram til en minnelig ordning med den klagen gjelder.

Dersom dette ikke fører frem skal klagen fremmes skriftlig til styret, som avgjør hvilke tiltak som skal iverksettes.

Ethvert brudd på husordensreglene regnes ifølge paragraf 7 og 15 i leiekontrakten som et brudd på leiekontrakten, slik at alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for beboernes leieforhold.

SLOREÅSEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som har hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler for dyrehold i Sloreåsen Borettslag.

1. Dyret skal føres i bånd innenfor 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 med ansvarlig og erstatningspliktig got enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg. Dette gjelder hele året.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer 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 klageren oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget eller ei.
4. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Oslo, den.....

.....
andelseier

.....
adresse

VELKOMMEN SOM SLOREÅSENBEBOER !

Styret i Sloreåsen Borettslag ønsker deg velkommen som andelseier, og vil på denne måten gi deg en orientering og noen praktiske opplysninger i forbindelse med innflyttingen i Sloreåsen.

Sloreåsen Borettslag er et andelslag som eies av andelseierne - ikke av OBOS. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand. Alle utgifter må dekkes gjennom husleien. Det er viktig at hver enkelt gjør hva vi kan for å holde eiendommen ved like, og medvirke til at skader som medfører utgifter ikke påføres eiendommen.

Det er styret, valgt av generalforsamlingen, som er ansvarlig for den daglige driften av borettslaget. OBOS er borettslagets forretningsfører, og har avdelingskontor på Lambertseter senter. Denne forretningsføreravtalen gir bl.a. borettslaget en garanti for månedlig innbetaling av husleie.

Borettslagets husordensregler og vedtekter blir utlevert sammen med dette brevet.

INFORMASJON OG ORIENTERING TIL BEBOERNE

Styret satser på regelmessig informasjon til beboerne gjennom "SLORA". Beskjeder som er gitt her, anser styret som gitt til alle beboerne. Det er derfor viktig at man leser og tar vare på disse. Ved salg av leiligheten bør disse leveres videre til neste andelseier.

BESKRIVELSE AV BORETTSLAGET

Sloreåsen Borettslag er et Selvaag-prosjekt hvor A/S Selvaagbygg hadde totalentreprisen og OBOS var byggherre, for senere å bli borettslagets forretningsfører.

Sloreåsen Borettslag er det nordligste byggeområdet på Holmlia. Tomten ligger nord for Ljabrudiagonalen og vest for Øvre Ljanskollen. Tomten ligger på vest-, syd og østsiden av Sloreåstoppen som er fredet. Tomten er på 61 mål og eies av borettslaget.

Bebyggelsen består av 142 blokkleiligheter og 135 rekkehusleiligheter.

VAKTMESTERTJENESTER

Borettslaget har avtale med Holmlia Vaktmesterservice A/S (HVS A/S), tlf. 23 16 93 90, om faste vaktmesteroppdrag. Tjenester utover de avtalefestede må bestilles ekstra. Ingen beboer må derfor bestille vaktmestertjenester for borettslaget uten at dette på forhånd er klarert med styret. Unntak er hvis det oppstår akutte forhold som f.eks. lekkasjer og det ikke er tid til å kontakte noen i styret.

HVS A/S påtar seg gjerne private oppdrag for den enkelte beboer, f.eks. i forbindelse med indre vedlikehold. Dette blir i såfall et forhold mellom den enkelte beboer og HVS A/S.

SKILT PÅ POSTKASSER OG PORTTELEFONANLEGG

Disse bestilles innen 14 dager etter innflytting hos HVS A/S, tlf. 23 16 93 90. Skiltene betales av beboerne (ca. kr 250,-), men skilt på porttelefon monteres gratis av HVS A/S.

Ved fremleie av leiligheten plikter utleier å sørge for at skilting skjer i henhold til foranstående.

TRENGER DU NYE ELLER FLERE NØKLER (blokkleilighetene)?

Av sikkerhetsgrunner har styret vedtatt at alle bestillinger av nøkler som er innpasset i seriesystemet skal bestilles gjennom OBOS' avdelingskontor. OBOS beregner seg et gebyr for denne tjenesten, og nøklene blir sendt andelseieren i postoppkrav fra TRIOVING.

FORSIKRINGER OG EGENANDELER

Borettslagets bygninger er fullverdifsikret (f.t. Gjensidige Storebrand). Men det er her som i andre forsikringsforhold, en egenandel f.t. kr 6.000,- pr skadetilfelle. Egenandel ved skade som rammer fellesareal er på kr 5.000,-.

Borettslaget dekker denne egenandelen når skaden skyldes bygningstekniske forhold. Når skaden skyldes andelseierens egne disposisjoner, dekkes egenandelen av andelseieren selv.

VARMEANLEGGET

Borettslaget er tilknyttet fjernvarmeanlegget på Klemetsrud gjennom en undersentral i borettslaget.

Leilighetene er utstyrt med konvektorer. Konvektorene har et kobberør som er ført gjennom en rekke aluminiumsribber, et system som gir en strålevarme. Konvektorene har et "kaldt" frontpanel, hvilket må anses som en fordel for småbarn.

Konvektorene er ømfintlige for frost. De mest utsatte konvektorene, dvs. under vinduene i sove- og barneværelsene, er utstyrt med termostater som har frostsikring. Hvis man i fyringsperioden åpner et vindu over en konvektor uten termostat, skal man åpne gjennomstrømningsventilen for å unngå frostskaade.

På grunn av varmegjennomstrømningen trekkes støvet opp i aluminiumsribbene og dermed reduseres varmeeffekten. Man bør derfor fra tid til annen støvsuge konvektorene.

Vi har dessverre hatt en del problemer med fjernvarmen. Dersom du har kalde konvektorer kontakter du HVS A/S, tlf. 23 16 93 90.

SAKSGANG VED VANNLEKKASJE

1. Beboer kontakter HVS A/S, tlf. 23 16 93 90, for å stoppe eventuell lekkasje. De har døgnvakt.
2. Beboer melder fra til forsikringsavdelingen i OBOS sentralt, tlf 22 86 55 00 (Støreåsens selskapsnummer er 472).
3. OBOS forsikringsavdeling melder skaden til borettslagets forsikringsselskap.
4. Forsikringsselskapet sender takstmann for befaring. Takstmann sender rapport til OBOS.
5. OBOS rekvirerer arbeidene utført hos aktuelle firmaer.

VENTILASJON (blokkleilighetene)

Blokkleilighetene har mekanisk ventilasjon. Denne ventilasjonsmetoden krever langt større påpasselighet fra beboernes side enn et vanlig oppdriftssystem.

Det må ikke monteres egne ventilatorer knyttet til uttrekksventilene. Det kan ødelegge avtrekket i andre leiligheter.

LYDISOLASJON - GULVBELEGG

Det er fra entreprenørens side lagt vekt på at beboerne ikke skal generes i utrengsmål av lyd fra naboeligheter. Den beste og mest effektive måten å oppnå dette på, er selvfølgelig å hindre at lyd oppstår. Det er meget vanskelig - for ikke å si nesten umulig - å stoppe eksempelvis bankelyd i monolittisk betongkonstruksjoner. Av denne grunn er det i leilighetens oppholdsrom brukt myke gulvbelegg (vinylfilt). Skulle noen ønske andre gulvbelegg, må de være klar over det er deres plikt å sørge for at lydforholdene vis-à-vis naboene ikke blir dårligere enn de var opprinnelig. Målinger viser at der hvor det legges parkett med korksmulemellomlegg, øker støynivået med ca 18 decibel. Det betyr at det overføres 64 ganger så mye støy til nabo.

Radio, TV og piano e.l. bør stå på mykt underlag av gummi, filt e.l. De bør ikke stå inntil nabovegg. Det finnes også spesielt støydempende skåler for piano.

AVLESNING AV STRØMMÅLER

Ved innflytting vil vi anbefale deg å lese av målerstanden og oppgi denne til Oslo Energi samtidig med tegning av abonnement.

OMBYGGING / ENDRINGER I LEILIGHETEN

Hvis man ønsker ombygging eller byggtekniske forandringer må man søke styret om dette. Det må ikke foretas inngrep i fjernvarmeanlegget uten at styret er kontaktet.

SØPPELTØMMING

Av hensyn til bl.a. lukt må søppel legges i plastposer som lukkes og kastes i søppelcontaineren i søppelrommet. Tyngre søppel plasseres i søppeltilhenger som plasseres ved parkeringsplassen ved nr 2 den første torsdagen i måneden og ved nr 39 den tredje torsdagen i måneden. Papir og kartonger kastes i papircontaineren. Større kartonger skjæres opp.

RADIO- OG TV-ANLEGGET

Borettslaget er tilknyttet Holmlia Kabel-TV. Det er ikke anledning til å montere noen form for antenner i borettslaget.

BRUK AV TERRASSENE

Vi henstiller til beboerne å vise hensyn overfor naboene når man oppholder seg på terrassen.

Det er ikke tillatt å grille med åpen varme på terrassene, dvs det er kun tillatt med elektrisk grill.

Terrassene har renne og nedløp under blomsterkassen og i tillegg to flømløp. Det ene i form av to hull i betongbjelken under blomsterkassen, det andre i form av spalte langs veggen inn til leiligheten så vann ikke skal trenge inn i leiligheten men ned på underliggende terrasse. Av samme grunn må ikke snø skuffes inn mot veggen da denne ved tining vil renne ned på underliggende terrasse. Snø og andre ting må ikke kastes over blomsterkassen. Dette vil selvfølgelig havne på terrassen under eller ev. gangvei.

Når man planter i blomsterkassen må man ta hensyn til underliggende terrasse slik at nabo ikke blir plaget av unødig dryss/visne planter o.l. Man bør unngå furu da dette viser seg å føre til mange visne nåler på terrassen under.

Gressmatter bør unngås da det kan føre til sopp og mose i betongen.

LEIE AV EKSTRA PARKERINGSPLASS

Vi ønsker flest mulig biler bort fra gata (og gjesteparkeringsplassene der beboerne ikke har lov til å parkere). Dersom du har to biler, er det ønskelig at du leier en ekstra parkeringsplass. Dette koster kr 200,- pr måned å leie pr. september '97. Kontakt OBOS avdelingskontor på Holmlia, tlf 22 62 90 90.

De beboere som ikke har bil, kan leie ut sine plasser. Vanlig pris er kr 200,- for plass uten gitter og kr 250,- for plass med gitter. Utleie kan gjøres uten å søke styret, men styret må underrettes om hvem leietaker er. Dette hvis man må ha adgang til oppstillingsplassen. Bytte av parkeringsplass må det søkes styret om.

SECURITAS

Du kan kontakte Securitas dersom det oppstår situasjoner der du ønsker hjelp fra vekter. Securitas sentral: 22 64 62 67 eller vekters mobil 90 66 45 65.

TILKOBLING AV VASKE- OG OPPVASKMASKINER

Vaske- og oppvaskmaskiner må ikke kobles på varmtvannstilførselen.