

HUSORDEN FOR RØVERKOLLEN BORETTSLAG

Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling den 17. oktober 1977. Siste korrigerende foretatt på ordinær generalforsamling 31. mai 2018.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboernes orden, ro og hygge i hjemmene.

Det er alle beboeres ansvar å si fra om hærverk på borettslagets eiendom – klatring på bodtak, lek med heis etc. – når beboeren selv er vitne til hendelsen.

1. Uteområder

Grøntarealene og uteområdene er vårt felles sted for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener. Vi må verne om trærne og buskene våre og bruke plenene slik at det ikke slites unødige hardt. Dette er spesielt viktig om våren.

Ballspill er ikke tillatt på borettslagets eiendom, og slike aktiviteter henvises til egne friluftsanlegg i borettslagets nærområde.

2. Dugnadsplikt

Det er dugnadsplikt for hver leilighet som foreløpig er satt til 10 timer per kalenderår per leilighet. Kunngjøring om dugnadsdager blir satt opp ved oppslag i hver oppgang.

3. Ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 - 07.00.

Musikkøvelser, banking, drilling og lignende er tillatt mellom 09.00 og 19.30 på alle hverdager. Lørdager fra kl. 09.00 til 18.00. På søn- og helligdager er dette ikke tillatt.

En er pliktig til å si ifra til naboene når man skal ha fester som kan forstyrre etter kl. 23.00.

4. Renhold, søppel og alminnelig orden

- A. På grunn av brannsikkerhet skal ingen gjenstander stå i fellesområder, oppganger eller kjellere. Luftbalkongens rømmingsveier skal holdes åpne. *Unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.*
- B. Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting av tepper og tekstiler.
- C. Alle felles dører skal alltid være låst. Slipp ikke inn uvedkommende!
- D. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende objekter i toalettet. Ventilasjonskanaler skal ikke stenges. Det er ikke tillatt å koble vifte til felles ventilasjonskanaler.
- E. Husholdningsavfall kastes i egne merkede beholdere.
- F. Det er røykeforbud i alle borettslagets fellesrom samt ved inngangspartiene til blokkene.
- G. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill, herunder engangsgrill, på balkonger eller på borettslagets område. Forbudet gjelder ikke grillbenker utplassert i regi av borettslaget. Disse skal brukes med voksne til stede og det skal tas hensyn til de nærmeste blokkene med tanke på lukt og støy.

- H. Vedlikehold av balkonger inkludert innglassing, duegardin og markiser er andels-eiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som borettslaget har vedtatt. Farge og typenummer på maling og beis kan skaffes hos styret. Innglassingen, duegardiner, og/eller markiser skal ikke demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes og bestilles via styret.

Fjernkontroll til markiser skal overleveres ny andelseier ved leilighetsoverdragelse.

Det er ikke tillatt å montere varmepumper for den enkelte bolig. Kjøleskap er ikke tillatt på balkong. Fryser er tillatt på balkong dersom den er godkjent for bruk ved omgivelsestemperaturer ned til minus 15 grader celsius.

Den enkelte beboer kan ikke gjøre tiltak på balkongene som endrer byggets fasade. Dette vil være slik som å endre fargen på husveggene eller installere lys etc. slik at helheten i fasaden brytes. Dette skal ikke være til hinder for vanlig belysning på balkongene.

- I. Andelseiere som påfører borettslaget ekstraavgifter ved å

- ikke håndtere eget avfall (inkludert ekstra søppelbil),
- unnlate å klippe gress og hekk i hager (utenom hekk beplantet i borettslagets regi på kort-siden av hagen nærmest oppgangsdør)
- hensette eiendeler i fellesområder,
- tilgrise fasader og markiser m.v.

i strid med husordensreglene, kan pålegges å betale kostnader forbundet med dette.

Søppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Søppelet skal pakkes godt inn, og skal ikke etterlates ved siden av beholderne.

- J. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom da det tiltrekker skadedyr.

- K. Hekk i forhage skal ha maks høyde på 2 meter.

- L. Endring vegger, vannrør, avløp og ventilasjon skal søkes styret før arbeidet utføres. Avtrekksvifte skal ikke tilkobles borettslagets felles ventilasjon eller trekkes ut i egen kanal. Kun avtrekksvifte med kullfilter er tillatt

5. Dyrehold

I henhold til generalforsamlingsvedtak den 24. mars 1980 er det kun tillatt å ha ett dyr per leilighet. Er det ønske om flere dyr per hustand, skal det sendes skriftlig søknad til dyregruppen, som i kommunikasjon med styret skal ta stilling til dette. Dyrehold er etter registrering og undertegning av dyreegenerklæring tillatt etter følgende regler:

- A. Ved anskaffelse av dyr må dette registreres hos dyregruppa med eget registreringsskjema. Dyreutvalget kan kreve dokumentasjon eller kopi av stamtavle for å ivareta hundelovens § 19 om godkjente hunderaser.
- B. Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere ved at de bjeffer eller lager bråk som forstyrrer naboene.
- C. Eier pliktes til umiddelbart å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område. Med borettslagets område menes også forhagene.
- D. Alle hunder og katter må være merket med ID-chip eller navn og telefonnummer til eier.
- E. Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets eiendom. Med lufting menes avføring og urinering.
- F. Det understrekes at føreren må ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel skjer på eiers ansvar.

- G. Alle hunder og katter skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.
- H. Brudd på disse regler anses som lik brudd på husordensregler, og kan føre til at vedkommende eiers tillatelse til dyrehold blir vurdert på nytt. Ansvar for slike avgjørelser påligger borettslagets styre, i kommunikasjon med dyregruppen, og avgjørelsen kan ankes inn for borettslagets generalforsamling.
- I. For å sikre at disse regler følges og for å inspirere til et godt dyreholdsmiljø, skal borettslaget ha et dyreholdsutvalg som har som formål å holde kontakt med borettslagets dyreeiere. Utvalget skal også vurdere eventuelle klagesaker og angi løsninger på uholdbare forhold. Borettslagets styre kan til enhver tid fungere som et slikt utvalg.
- J. Alle dyreeiere må gjøre seg kjent med og følge lov om dyrevelferd, og beboere med hund skal følge lov om hundehold (hundeloven)
- K. Alle hundeeiere skal møte opp på dugnader som borettslagets dyreutvalg arrangerer.
- L. Planlegges det valpe- eller kattedull, skal dette søkes om på forhånd til dyregruppa.
- M. Kommer det berettiget klage på at dyreholdet ved lukt, bråk eller på annen måte sjenerer naboer ved gjentatte tilfeller, kan borettslaget kreve oppsigelse av dyreholdet.

Vi krever at alle dyreeiere følger disse reglene og ellers viser sunn fornuft ved sitt dyrehold, slik at vi unngår at ikke-dyreeiere får grunn til å klage på dyreholdet i Røverkollen Borettslag.

6. Parkering og trafikkforhold

Kjøring med motorkjøretøy på indre område er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

- A. Renholdsverkets biler.
- B. Uniformerte utrykningskjøretøy.
- C. Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon. (Søknad om dispensasjon sendes styret skriftlig, eventuelle bekreftelser/attester vedlegges).
- D. Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetrallene. (Varetrallene finnes i hver etasje i parkeringshuset, og skal settes på plass straks etter bruk).
- E. Kjøring av syke og bevegelseshemmede.
- F. Det er ikke tillatt å plassere avskiltede biler på borettslagets område utenom P-husene. Har en andelseier plassert en uregistrert bil på sin plass i parkeringshusene, skal bilen være flyttbar. Alle kjøretøy skal fjernes ved nødvendig vedlikehold av garasjen.

Styret kan ilegge bileiere gebyr tilsvarende enhver tids gjeldende parkeringsbestemmelser for ulovlig passering av bom eller ulovlig parkering.

Ladebare motorkjøretøy kan parkere i parkeringshuset, men det er ikke tillatt å lade kjøretøyet i parkeringshuset eller på andre stikkontakter i fellesanlegget." Det henvises til egne hurtiglade-stasjoner.

- G. Tilgang til borettslagets ladestasjoner kan fås ved inngåelse av kontrakt med styret samt aksept av reglementet for disse. Styret forvalter stasjonene og prissettingen for bruken og innkrevningen. Det er tillitsvalgtsgruppa for lading av kjøretøy som endrer reglene for bruk av stasjonene. Utvagens størrelse må være et oddetall. Brudd på disse reglene anses lik brudd på husordensreglene. Utvalgets avgjørelser for endring av reglement kan ankes inn for borettslagets general-

forsamling. Borettslagets styre kan til enhver tid fungere som et slikt utvalg.

All nødvendig kjøring innenfor bommene **skal skje i gangfart** slik at det ikke oppstår fare for lekende barn. Bommene må alltid lukkes etter inn- og utkjøring.

Sykling må skje på en slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

Parkering av motorkjøretøy på det indre området er ikke tillatt. Etter nødvendig kjøring (se punkt C, D og E) skal kjøretøyet umiddelbart kjøres ut fra det indre området.

Gjesteplasser er ikke for beboere, men for våre gjester. Ved overtredelse vil bilen bli tauet bort på bileiers regning. Borettslavere plikter å gjøre besøkende oppmerksom på borettslagets trafikk- og parkeringsbestemmelser.

Overtredelse av bestemmelsene om parkering og trafikkforhold er å anse som brudd på husordensreglene.

Gjentatte brudd på bestemmelsene kan, etter skriftlig advarsel, føre til tvangssalg av andelen.

7. Meldinger og henvendelser

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag går, på samme vis som husordens- reglernes bestemmelser, inn som en del av leiekontrakten.

Vaktmester, styre- og utvalgsmedlemmer har generalforsamlingens fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skjer skriftlig.

Usaklige beskyldninger og verbal trakasering av tillitsvalgte samt unødig bruk av tillitsvalgtes tid aksepteres ikke.

Gjentatte brudd på bestemmelsen kan, etter skriftlig advarsel, føre til oppsigelse.

8. Almennelige ordrensregler

Flaggstenger, antenner, markiser, parabolantenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter skriftlig forhåndsgodkjenning av styret.

All oppsetting av parabolantenner skal søkes styret.

Parabolen skal ikke være til sjenanse for andre og skal være maksimalt 90 cm i diameter.

Parabolantennen skal stå på gulv eller bakkeplan og skal ikke være mer enn 20 cm over indre del av rekkverket på balkongen. Det er ikke tillatt å skru parabolantennen fast i gulv eller vegger på balkongen. Det er heller ikke tillatt å sette parabolantennen utenfor eller over rekkverk, samt på øvrige yttervegger. Ingen parabolantenner kan settes opp på steder som anses som fellesområder. Balkongen må kun males etter godkjenning av styret