

HUSORDENSREGLER FOR ØSTERÅS BORETTSLAG A/L

(Ajourført april 1988, endret på sameiemøte 7. mai 1992, 23. mars 1995, 26. april 1996, 29. mars 2000, 22. april 2004, 14. april 2005, 24. april 2008, 4. april 2017 og 17 juni 2021). Revidert versjon vedtatt av generalforsamlingen 26. april 2023. Revidert pkt. 2 vedtatt av generalforsamlingen 24.4. 2024.

1. Innledning

Gjeldende husordensregler for Østerås Borettslag AL er vedtatt av fellesskapet på generalforsamlingen, og er et viktig supplement til gjeldende vedtekter for Østerås Borettslag og annet lovverk, da særlig [Lov om burettslag](#).

Husordensreglene skal bidra til godt naboskap ved å fastsette hvilke rettigheter og plikter vi har overfor hverandre i et tett bofellesskap som vårt, samt tydeliggjøre tema det er særlig viktig å ta hensyn til når vi bor i blokk.

Husordensreglene er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som bestemmelsene i Husordensreglene.

Gjentatte brudd på Husordensreglene, brudd som har medført klager og skriftlige henvendelser fra styret, kan medføre utkastelse og salgspålegg, jf. §12 i Vedtektene for Østerås Borettslag og øvrige adkomstdokumenter som følger den enkelte leilighet.

Husordensregler, vedtekter og all annen nødvendig og nyttig informasjon for andelseiere og beboere i Østerås Borettslag er å finne på nettsiden www.oebli.no Det er et felles passord for beboere for tilgang til beboersidene på nettsiden, og dette står på oppslag i oppgangene sammen med kontaktinformasjon til det sittende styret.

2. Alminnelige ordensregler

1. Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

2. Støy

2.1. Som hovedregel skal det ikke forekomme støyende aktiviteter på noe tidspunkt på søndager og helligdager, og etter kl 23.00 på hverdager. Dette gjelder slikt som høy musikk på anlegget eller høyt volum på egen musisering, kjøring av vaskemaskin eller tørketrommel og oppussingsarbeid (se også pkt. 2.3 her)

2.2. Hvis det er gitt nabovarsel om selskapelighet en fredag eller lørdag, skal volumet på musikkanlegg og gjester skrus ned til et nabovennlig nivå senest kl 01.00. Nabovarsel skjer ved oppslag i egen og tilstøtende oppganger senest dagen før.

OBS: Dette punktet gjelder ikke for festligheter i forbindelse med leie av fellesrommet i Fururabben 10: Her skal det være stille etter kl 22.30, uansett dag og anledning.

- 2.3. Vesentlig renovering og ombygging av leiligheten som innebærer pigging av gulv, boring og banking i betong, saging, sliping og annet særdeles støyende oppussingsarbeid, må foregå i arbeidstiden, som vil si mandag til fredag mellom kl 07 og kl 18, samt lørdager mellom kl 10 og 15. Lite støyende oppussingsarbeid i egen regi er det selvsagt anledning til å gjøre, innenfor de rammene som er satt i punkt 2.1.

Husk nabovarsel! Når man vet dato for særlig støyende arbeider, som pigging og boring, må det gis nabovarsel ved oppslag i alle oppganger i samme blokk og i tilstøtende blokker.

Varsel må henges opp minst 48 timer før oppstart, med angivelse av tidspunkt for oppstart og forventet varighet, slik at naboer kan forberede seg.

3. Det er i fellesskapets interesse at alle gjør sitt for å forebygge vannskader grunnet defekte maskiner, tette rør eller sluk, jfr. andelseiers vedlikeholdsplikt, beskrevet i vedtektenes §6. NB: Ved større vannlekkasje, steng snarest stoppekranen både i egen leilighet og for hele oppgangen.
4. Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom åpne vinduer eller verandadør. Det er altså forbudt å lufte ut leiligheten ved å la døren til oppgangen stå åpen.
5. Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller over rekkverket på verandaer.
6. Grilling på veranda og forhage er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.
7. All mating av fugler på eller fra veranda/forhage er ikke tillatt, herunder også oppsetting av fuglenek. Unngå å etterlate matrester utendørs, også om man ikke bor på bakkeplan. Dette for å unngå invasjon av klatrende rotter og mus.

3. Om bruk av fellesarealer innendørs og utendørs

1. Som hovedregel skal det ikke plasseres møbler, sko, pynt eller andre gjenstander i oppgangene eller på avsatsene. Dette for å forebygge brann og sikre god adkomst for nødetatene, og fri utgang i tilfelle behov for evakuering. Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk, kan plasseres i oppgangen hvis det ikke hindrer god framkommelighet.
2. Sykler, sykkelvogner, kjelker, sparkstøttinger, bildekk og andre eiendeler skal ikke oppbevares i oppganger eller kjellerganger. Disse eiendelene skal navnes og plasseres i

egne fellesrom i kjelleren i egen blokk, også om dette fellesrommet ikke er direkte under egen oppgang.

3. Fellesrom og kjellerganger må ikke brukes til lagring av noe annet enn det som er nevnt under pkt. a) og b). Etter at varsel er gitt i god tid, har styret rett til å få fjernet alt som er lagret ulovlig i fellesarealene, for eiers regning og risiko.
4. Det er ikke tillatt å kople til elektriske apparater eller ladere i kjellerbodene eller fellesrommene.
5. Dersom aktiviteter i oppgangene fører til skade på bygningen, kan beboer gjøres økonomisk ansvarlig for skaden(e), eventuelt selv stå for utbedring av denne/disse.
6. Bruker man vaskeriene må regler for dette følges, herunder å sørge for renhold. Merk at pga. maskinstøy, er det ikke tillatt å kjøre maskinene på søndager og helligdager. Se for øvrig oppslag i vaskeriet og mer informasjon på hjemmesiden, www.oeb1.no
7. Felling av trær eller busker på fellesarealer kan bare skje etter vedtak i styret, og evt. i samråd med kommunegartneren.
8. Avfallshåndtering: Alle må bidra til ryddig og riktig bruk av miljø-skapene våre. De er dimensjonert for normale kvanta restavfall, matavfall, plast og papir. De er ikke ment for kast av større mengder papp og kartong, samt glass, metall og alle typer spesialavfall. Alt dette skal beboer selv frakte til annet avfallsanlegg, som feks [Isi gjenbruksstasjon](#) eller [Isi på hjul](#)

4. Husdyrhold

Man trenger ikke søke om anskaffelse av husdyr av type skilpadde, hamster, gullfisk, undulat og helårs innekatt. Anskaffelse av katt som skal være alene utendørs, er ikke lov. Dette fordi de finner veien inn dører og opp på verandaer.

Hundehold kan godkjennes etter søknad til styret. Forutsetningen er at naboer i samme oppgang har gitt sitt samtykke, etter forespørsel om dette fra styret. Søknaden kan bli avslått dersom det er levert inn legeerklæring som dokumenterer at styret må gi avslag på søknad om hundehold. Styret har taushetsplikt om framlagt legeerklæring.

Hundeholdet skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere. Viser det seg at hunden/hundene er til reell plage for naboene, og at situasjonen ikke har bedret seg tross flere advarsler og tid for eier til å rette på situasjonen, kan styret, med to måneders varsel, pålegge beboer å avslutte hundeholdet. Det anses som mislighold av husordensreglene å ikke etterkomme et slikt vedtak, med mulige konsekvenser hjemlet i vedtektenes §12 Mislighold.

5. Parkering for biler og sykler

1. Biler skal kun parkeres på tildelt parkeringsplass eller i garasje. Beboere med flere biler i husstanden over lang tid, skal ikke benytte gjesteparkeringsplassene til egen parkering: De er til *gjester*. Det er som regel godt med p-plasser til leie for en rimelig penge her.
2. Avskiltede biler må ikke plasseres på borettslagets område. Disse vil bli fjernet for vedkommende beboers regning og risiko.
3. Sykler skal parkeres i sykkelstativ utendørs, eller i utendørs sykkelbod. De skal ikke henges ved innganger og i oppkjørsler.