

S. nr. 0491
Casinetto Borettslag

Husordensregler



CASINETTO



Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 24.11.87, sist endret 23.05.12.

INNLEDNING

Formålet med og virkningen av husordensreglene

Selv om husordensreglene er viktige nok, kan de aldri erstatte den fornuften og omtanken som skal til for at et borettslag blir et bra sted å bo. Du synes kanskje at mange av reglene er selvsagte? Det kan vi være enige i. Den dagen alle er det, og viser det i praksis, har vi gjort dem overflødige. Alle ønsker vi å skape et best mulig bomiljø her i Casinetto Borettslag.

Siden vi bor såpass tett innpå hverandre, er det viktig at vi tar hensyn til hverandre. Dette betyr at vi både må legge noe mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i enebolig, men det betyr også at vi må tåle å høre mer av utelek og naboer. Hvis du har noe å utsette på en nabo, kan det skape minst ubehageligheter dersom du tar opp dette direkte på en skvær og real måte, framfor å trekke inn styret før dette er nødvendig. Å "forhåndsvarsle" naboer når du skal ha "selskap" bør være godt naboskap.

Grøntanlegg med plener og planter, lekeapparater og alt som hører til, er en viktig del av bomiljøet og betyr mye for trivselen. La oss behandle det deretter. I tillegg kommer at vi har selv betalt det, og betaler selv vedlikeholdet.

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

INNHOLDSFORTEGNELSE

Innledning

1. Tekniske instruksjer
 - A) Avfall
 - B) Bruk av sanitæranleggene
 - C) Ventilasjon
 - D) Vaskemaskiner/oppvaskmaskin
 - E) Fellesantenneanlegget
 - F) Fellesvaskeriet
2. Ro i leiligheten
3. Trappehus: renhold/orden ute inne
4. Tørking og lufting av tøy
5. Bruk av fellesområdene
6. Kjeller og fellesrom
7. Motorkjøretøy
8. Parkering/garasjeanlegg
9. Grilling
10. Fasadeendringer
11. Dyrehold
12. Framleie
13. Henvendelse til styret
14. Opprykksregler
15. Felleslokalene
16. Endring av husordensreglene
17. Pålegg/rundskriv fra styret

1. Tekniske instruksjer

A) Søppel og søppelsuganlegget

Anlegget er beregnet på alminnelig husholdningsavfall. Fuktig avfall skal pakkes inn. Pappesker o.l. må rives opp. Plankebiter o.l. må ikke være lengre enn 25 cm. Det er forbudt å kaste plantevernmiddel, kvikksølvtermometer, flytende, etsende, brannfarlige eller eksplosjonsfarlig avfall i sjakten. Søppelposer skal ikke etterlates i trappehus eller i annet fellesareal.

B) Bruk av sanitæranleggene

Bleier o.l. skal ikke kastes i klosettet. Det må ikke tømmes ildsfarlige kjemikalier i klosettet. Alle må vite hvor vannstoppekranen for leiligheten befinner seg (kan påvises av vaktmester).

C) Ventilasjon

Ventilasjonsviften skal alltid være åpen og luftespaltene over vinduene bør alltid være åpne av byggetekniske årsaker. Komfyrventilator med egen motor kan ikke monteres til kjøkkenavtrekk.

D) Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner

Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoplek kaldtvann.

E) Fellesantenneanlegget

For å unngå mottakerforstyrrelser i fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må det bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare brukes tilkoplingsutstyr som er spesielt beregnet på dette anlegget.

F) Fellesvaskeri

Vasketidene i fellesvaskeriet må overholdes. Bestillingslåsene fjernes etter bruk. Vaskeriet etterlates renvasket og ryddig.

2. A Ro i leiligheten

Spesielt gjelder følgende:

Det skal være ro fra kl. 23.00 til 07.00 hverdager og til kl. 08.00 lørdager og til kl. 09.00 søn- og helligdager. Spesielt støyende virksomhet (f.eks. drilling, snekring) skal ikke forekomme før kl. 08.00 på hverdager og kl. 09.00 på lørdager, og ikke etter kl. 19.00 på hverdager og ikke etter kl. 17.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager.

Ved sang- og musikkøving skal det vises rimelig hensyn til naboene. Dersom man planlegger virksomhet (f.eks. snekring/drilling/fest) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, skal naboene varsles om dette på forhånd.

B Bruk av container på øvre tun

Av hensyn til naboers rett til ro er det er forbudt å benytte containere på kildesorteringsplassen i tiden kl. 22.00- 07.00 på hverdager og i tiden kl. 20.30 - 09.00 på lørdag/søndag samt helligdager.

3. Trappehus - renhold/orden

Gulvet i adkomstgalleri samt trappen ned til neste etasje skal rengjøres, minst én gang hver fjortende dag eller når snøfall gjør det nødvendig. Alle beboere rengjør tilhørende fellesrom etter avtalt turnusordning.

Tak og vegger i fellesrom vaskes ved fellesinnsats når det er nødvendig eller etter pålegg fra styret. Rullestoler, barnevogner og akebrett kan plasseres i trappehuset. (Ikke i trappehus med heis.)

Adkomstgallerier skal ikke brukes til oppbevaring av avfall som for eksempel tomflasker og papir eller gjenstander som hører hjemme i kjellerbod. Bruk av trappehus, adkomstgalleri og fellesrom må skje under hensyn til de andre beboere.

4. Tørking/lufting av tøy

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper e.l. fra balkong eller vindu.

5. A. Bruk av felles uteområder

Borettslagets uteanlegg er felles eiendom og bruksområde for alle. Det må tas tilbørlig hensyn til naboer og medbeboere. Det er ikke tillatt å sett opp gjerder.

Utenfor leiligheter der det på dette vedtaks tidspunkt allerede er oppført gjerder, eller plattinger som er større enn reglene tilsier, får reglene tilbakevirkende kraft ved et eventuelt eierskifte.

Leiligheter uten balkong, men med direkte adgang til grøntarealet fra balkongdør der skillevegger er montert mellom leilighetene, disponerer et område avgrenset av skilleveggenes dybde og leilighetens bredde. Ønskes det å legge plating eller lignende, må det innhentes tillatelse fra styret.

Leilighet som har montert trapp fra balkong eller fransk dør ut til fellesområdet, skal ikke legge beslag på dette på noen måte.

Grøntanlegget med beplantning må vernes spesielt. Alle beboere må bidra til å holde dette i stand, og påse at det brukes på en slik måte at det ikke skades. Vegetasjon skal ikke fjernes uten etter tillatelse fra styret.

Sykling er forbudt på gressplenene. Ballspill og annen støyende lek skal ikke foregå på gressplenene etter kl. 20.00.

B. Beskjæring av vegetasjon

Generalforsamlingen gir styret og gartner fullmakt til å beskjære vegetasjon som vokser under metallplatene og er til skade for bygningsmassen.

6. Kjeller og fellesrom

Fellesrom i kjelleren skal ikke brukes som unødvendig lagerplass, men fortrinnsvis være oppbevaringsplass for hagemøbler, sykler, leker, kjelker o.l. Gjenstandene merkes med navn, leilighetsnummer og dato.

Ikke merkede gjenstander kan kastes ved kjellerrydding. Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan styret fjerne dette for andelseiers regning dersom andelseier selv ikke har fjernet dette innen 14 dager etter skriftlig varsel.

7. Motorkjøretøy

Ferdsel med motorkjøretøy på gangveiene er i utgangspunktet forbudt. Unntatt er kjøring for nødvendig transport.

Bevegelsehemmede, med synlig dispensasjon, har anledning til å kjøre og korttidsparkere på området. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart.

Motorsykler/mopeder skal trilles. Bommer lukkes etter inn- og utkjøring. Stans på gangveier er tillatt bare i kortest mulig tid for av- og pålessing. Når det av spesielle årsaker måtte være nødvendig, kan styret eller den styret bemyndiger dispensere fra de ovennevnte bestemmelser.

8. Parkering/garasjeanlegget

Beboere med anvist parkeringsplass har ikke anledning til å bruke gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er kun beregnet på korttidsparkering for gjester i borettslaget.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsene (også for gangveiene, se pkt. 7) kan medføre borttauing. Der er strengt forbudt å bruke og/eller oppbevare brannfarlig og/eller etsende væsker i garasjeanlegget, likeledes andre effekter utover 4 bildekk, takgrind og skistativ. Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjeanlegget. Mindre reparasjoner, uten oljesøl, kan foretas på egen parkeringsplass. Garasjeanleggene skal holdes avlåst.

Ved inn/utkjøring plikter den enkelte å påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjeanlegget i den tiden porten står åpen. Alle øvrige dører skal være låst. Det er ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.

9. Grilling i friluft

Grilling med kull på veranda er forbudt. Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene. Det må tas hensyn til brannfaren.

10. Fasadeendring

Fasadeendring er ikke tillatt uten styrets samtykke.

11. Parabolantenner

Parabolantenner skal ikke være synlige på blokkens fasade. For leiligheter med balkong skal derfor parabolantenne plasseres slik at den ikke synes utenfra. For leiligheter på bakkeplan må parabolantennen plasseres slik at den er skjult for omgivelsene av utvendig skillevegg eller vegetasjon. Leiligheter over bakkeplan uten balkong kan ikke montere parabolantenne.

11. Dyrehold

Det er tillatt for husstandene i Casinetto Borettslag å eie hund/katt etter på forhånd å ha innhentet tillatelse fra styret. Man forplikter seg til å følge de regler borettslaget vedtar for husdyrhold.

Disse er en del av husordensreglene.

- A. Alle hunder og katter må registreres i eget register i borettslaget, med eiers navn og leilighetsnummer, samt dyrets kjønn og alder.
- B. Det er dyreeiers ansvar å påse at dyreholdet ikke medfører problemer for borettslagets øvrige medlemmer, sjenerer naboene med lukt/støy e.l. Eventuell skade dyrene måtte påføre borettslagets eiendom, dekkes helt av eieren (andelseieren).
- C. Alle dyr må være merket med eiers navn og adresse.
- D. Hankatt skal være kastret og hunnkatt sterilisert før den kommer til borettslaget eller innen den er 15 måneder gammel. Katter som bor på Casinetto på vedtakstidspunktet, skal hhv. kastreres/steriliseres.
- E. Hundeeiere er forpliktet til å ha sine dyr i bånd utendørs. Ekskrementer katt og hund etterlater seg på borettslagets område, fjernes straks av den som lufter/leier dyrene. Katteeiere plikter å ha egen strøkkasse i leiligheten.
- F. Dyrene må ikke ferdes uten tilsyn i lukket trappehus. Dyrene må ikke ferdes ute om natta uten tilsyn.
- G. Borettslagets medlemmer, som har dyr på besøk eller i midlertidig forvaring, har samme forpliktelser som dyreeierne.
- H. Av hensyn til barna som oppholder seg i barnehagen, er hundelufting på borettslagsbarnehagens uteområde ikke tillatt verken i barnehagens åpningstid eller til andre tider.

12. Framleie av leiligheten

Framleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre eller den det bemyndiger, og ingen framleietaker får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. OBOS' skjema for søknad om framleie må brukes. Tid for framleie er vanligvis ett år ad gangen, inntil to år. Andelseier er til enhver tid ansvarlig for leiligheten også ved framleie .

13. Henvendelser til styret i borettslaget

Alle henvendelser som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker som vedrører personlige forhold.

14. Opprykksregler for ledigmeldte leiligheter

Ansiennitet for opprykk til ledigmeldt leilighet regnes fra innflyttingsdatoen. De beboere som flyttet inn da borettslaget var nytt, har lik ansiennitet. Ved lik intern ansiennitet blant søkere til ledigmeldt leilighet vil OBOS ansiennitet avgjøre opprykk.

15. Felleslokalene

Alle beboere i Casinetto Borettslag kan leie felles- og parkantelokalene. Styret fastsetter leie. Henvendelse om leie skjer til styrets kontaktperson. Vanlige husordensregler gjelder. Leietaker må kvittere for nøkkel og står ansvarlig for at lokalene forlates i den stand de ble funnet.

Ved eventuelle skader på lokaler/inventar, står leietaker økonomisk og praktisk ansvarlig for at skaden blir utbedret.

Lokalene (inkl. toalettene) må vaskes og luftes etter bruk.

Ved utleie til personer under 18 år, må det alltid være minst en voksen beboer til stede. Vedkommende kvitterer for nøkkelen.

16. Endring av husordensreglene

Forslag om endring av, eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

17. Pålegg/rundskriv fra styret

Rundskriv/oppslag/pålegg fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som husordensreglene eller andre vedtak fattet på generalforsamlingen i borettslaget. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.