

Husordensregler for AL Disen borettslag

Sist endret 5. mars 2020

§ 1 Almennelige bestemmelser

Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel på eiendommen. I husordensreglementet er tatt inn regler for de mest almennelige ting. Også når det gjelder ting som ikke er tatt med i reglementet, plikter enhver beboer å vise god orden og å ta hensyn til naboer.

Beboerne plikter å overholde husordensreglene, og er også ansvarlige for at husstanden, fremleieboere og besøkende gjør det samme. (Se borettslagslovens § 5).

Beboer blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleieboere eller besøkende (Se borettslagslovens § 5).

UTENDØRS OG YTRE ROM

§ 2 Almennelig orden

1. Beboerne må ikke sette fra seg ting (for eksempel have- og sportsartikler, barnevogner, klær og fottøy) på gårdsplass, stikkveier, i trappeganger og korridorer. Trappeganger og korridorer er rømningsvei, og må holdes frie.
2. Sportsartikler, barnevogner og bildekk merkes og oppbevares i dertil bestemte fellesrom i kjeller.
3. Det er ikke tillatt å benytte balkongen til lagringsplass for annet enn ordinært utemøblement.
4. Det er forbudt å anbringe plakater, oppslag, skilter eller montrer og lignende på eiendommen.
5. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.
6. Barn må ikke leke i heis, korridorer, trappeoppganger eller i kjeller.

§ 3. Parkering og bruk av motorkjøretøyer

1. På rekkehussiden av Disenveien er det felles parkering for A/L Disen borettslag og Disengrenda borettslag.
2. Beboere og gjester parkerer gratis på oppmerkede plasser i Disenveien.
3. Utenom oppmerkede parkeringsplasser er det ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer.
4. På andre siden av Disenveien gjelder Oslo kommunes regler.
5. På blokketunet er det kun avgiftsbelagte faste plasser. Forretningsfører fører liste.
6. Ingen gjesteparkering på blokketunet.
7. Parkeringen på oppmerkede plasser i enden av blokkene er kun for Disen borettslag.
8. Parkeringsplassene kan bare benyttes av motorkjøretøyer som er i bruk/registrerte.

9. Parkering på stikkveiene og foran garasjene er ikke tillatt, da dette er til hinder for naboer, snørydding og alminnelig ferdsel.
10. Må man parkere bilen for av- og pålessing av varer, må man sørge for at bilen ikke er til hinder for de som skal ut og inn av garasjene.
11. Feilparkerte, hensatte/uregistrerte kjøretøyer taues bort uten varsel på eiers regning og risiko.
12. Det må vises mest mulig hensyn overfor naboene ved bruk av motorkjøretøyer.
13. Garasje tildeles etter venteliste. Beboere kan ikke leie både garasje og parkeringsplass.
14. Vask av bil og mc på fellesområder er ikke tillatt. Når motorkjøretøyer vaskes renner miljøgifter og tungmetaller rett ned i sluk og ut i grunnen. Derfor skal man alltid vaske bil/mc på bensinstasjon eller i vaskehall hvor oljeholdig vann, kjemikalier og tungt nedbrytbare metaller skiller ut på forskriftsmessig måte.

§ 4. Vaskeriene

- 1. tørn: kl. 08.00–12.00, 4 timer + 1 time til tørking/strykning (ikke søndager)
- 2. tørn: kl. 12.00–15.00, 3 timer + 1 time til tørking/strykning
- 3. tørn: kl. 15.00–18.00, 3 timer + 1 time til tørking/strykning
- 4. tørn: kl. 18.00–21.00, 3 timer + 1 time til tørking/strykning (ikke søndager)

Vaskeriene er åpne kun i andre og tredje tørn på søndager og følgende helligdager:

- 2. påskedag
- 1. mai
- Kristi himmelfartsdag
- 17. mai
- 2. pinsedag
- 2. juledag

Vaskeriene er stengt:

- 1. nyttårsdag
- 1. påskedag
- 1. pinsedag
- 1. juledag

De som vasker bes om å ta hensyn til de som bor over vaskeriet, spesielt når det gjelder opphold i vaskeriene kl. 20.00–22.00.

Hvis vaskeriet ikke er benyttet innen en time etter avtalt vaskestart, kan andre benytte vasketørnen.

Valg av vaskedag gjøres ved å feste hengelåsen på ønsket tid på tavlen. Låsen skal fjernes fra tavlen hvis vasketørnen ikke skal benyttes. Hengelåsen må stå i under hele vasketørnen.

Ved bruk av vaskeriene plikter enhver å følge de bestemmelser som er gitt ved oppslag i vaskeriet eller på annen måte.

Særlig nevnes:

- Det må vises den største forsiktighet ved bruk av det maskinelle utstyr.
- Uforsiktig bruk vil medføre store reparasjonsutgifter for laget. Den som ved uforsiktighet er skyld i skade på utstyret, vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skaden.
- Å vaske for uvedkommende er forbudt.
- Ingen må bruke vaskeriet uten å ha fått det maskinelle utstyr demonstrert for seg. De som har behov for demonstrasjon, kan spørre en nabo eller henvende seg til vaktmesteren.
- Feil på det maskinelle utstyr må omgående meldes til vaktmesteren.
- Etter hver vask plikter den som har vasket å rengjøre maskinene, tømme lofilter og lukke eventuelle åpne vinduer.
- Vaskeriet må ikke brukes utenom vasketiden.
- Ingen må bruke vaskeriet i andres vasketid, uten etter klar avtale med den som har vasketid.

§ 5 Tørking, banking, børsting og lufting av tøy, tepper m.v.

1. Det er tillatt å tørke tøy fra under brystningshøyde på balkongen.
2. Banking, børsting og lufting av tøy og tepper må skje i utendørs tørkebås.

§ 6. Kjeller/Loft

1. Ifølge Brannvesenets forskrifter er oppbevaring av propanapparater eller beholdere med brennbar gass i kjeller/loft strengt forbudt. Overtredelse av disse bestemmelser vil medføre straffeansvar.
2. Kjellerdører må låses og lys slukkes når man forlater kjelleren.
3. I den kalde årstiden må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket.
4. Kjøleromsdørene må aldri stå oppe.
5. Det er ikke tillatt å hensette ting i fellesarealene uten etter avtale med vaktmester og å merke disse med navn, og eventuelt når gjenstandene blir fjernet innen rimelig tid.
6. Ulovlig plasserte gjenstander vil bli fjernet, og borettslaget har rett til å kreve kr. 1.000,- for refusjon av kostnadene ved fjerning av gjenstandene fra vedkommende som har hensatt disse i kjeller/loft/fellesrom.

§ 7. Trappevask

I henhold til beslutning på generalforsamling 25.04.1967, skal laget ordne med trappevask.

§ 8. Tillitsvalgt i oppgangen

Det skal være en tillitsvalgt i hver oppgang. Dette går på turnus blant andelseierne og er for ett år om gangen.

Oppgangstillitsvalgt skal være en kontaktperson mellom beboerne i oppgangen og borettslagets styre. Styreleder har ansvar for å ha kontakt med tillitsvalgte.

Styret inviterer til årlig møte for tillitsvalgte.

Oppgangstillitsvalgt har ansvar for de innvendige fellesarealene i oppgangen, samt å organisere den årlige dugnaden i oppgangen og melde til styre om oppgangens behov.

I LEILIGHETENE

§ 9. Ro og naboensyn

1. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer naboer. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må ikke settes så høyt på at det sjenerer naboene, og må heller ikke brukes utendørs, eller for åpne vinduer eller dører.
2. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 skal det være ro i leilighetene. I denne tid må det for eksempel ikke forekomme høylytt sang eller høylytt tale, bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg eller lignende. Skal det ved spesielle anledninger være selskapeligheter utover denne tid, må naboene varsles på forhånd.
3. For å unngå sjenerende sus i ledninger, bør en kran aldri skrues helt opp. Hvis en kran hylter, plikter beboeren omgående å sørge for å få den rettet.
4. Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl. 17.00 og kl. 18.30. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.
5. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten etter samtykke fra styret.
6. Vaskemaskin/tørketrommel i leilighetene skal ikke brukes etter kl. 22.00.

§ 10. Oppussing

1. Ved oppussing av leiligheter må det tas hensyn til naboene.
2. Alle store ombygninger av leiligheter skal før de påbegynnes godkjennes av styret.
3. Store oppussingsarbeider med pigging av gulv, rivning av vegger som medfører mye støy skal utføres i ukens virkedager fra mandag til fredag på dagtid mellom kl.09:00 og 16:00. Husk å varsle alle oppganger i blokken.
4. Banking og boring må ikke skje før kl 09.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager. På lørdager skal det ikke forekomme før kl 09.00 eller etter kl 16.00. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme.

§ 11. Avtrekksvifter

Det er forbudt å montere avtrekksvifte fra kjøkken og bad til byggets avtrekkskanaler.

§ 12. Radiatorer

Dersom beboere ønsker å skifte ut radiatorer i leiligheten skal arbeidet utføres av borettslagets faste rørlegger; Korsvoll rørservice Terje Bjørk, tlf 909 28 300. Dette av hensyn til nedtapping og etterfylling av varmeanlegget.

§ 13. Våtrom

I klosettet må det bare brukes toalettpapir.

Oppussing av bad og kjøkken

Styret krever dokumentasjon i henhold til våtromsnorm ved rehabilitering av baderom:

1. Ved rørgjennomføringer, bytte av sluk eller soilrør brytes brannskillet mellom boenhetene, og du må søke byggetillatelse hos Oslo kommune. Sjekk om du må sende byggesøknad på Oslo kommunes nettside:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/>
2. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på materialer på grunn av vannsøl, lekkasjer og kondens.
3. Følgende må minst være oppfylt:
 - Nytt sluk må monteres (det gamle må pigges opp)
 - Ny heldekkende membran må legges på gulv samt at membranen må festes i sluk slik at det ikke oppstår bevegelser mellom membran og sluk. Videre er det et krav at membranen må legges opp på veggen slik at den kommer over den støp man legger på gulvet. Dette for å sikre at lekkasjer ikke oppstår.
 - I alle våtrom må det også være et vanntett sjikt på veggene, her anses smøremembran å være akseptabelt.
 - Det forutsettes at det brukes godkjente fagfolk dvs. at byggansvarlig besitter våtromssertifikat og at arbeidet utføres etter de tekniske krav til byggverk paragraf 13- 20: «Våtrom og rom med vanninstallasjoner».
4. Videre må man inneha dokumentert Godkjent for ansvarsrett:
 - a. Slukskift
 - b. Legging av heldekkende membran
 - c. Støpning av nytt gulv med fall mot sluk
 - d. Rørtekniske installasjoner
 - e. Elektrikerarbeid.

Søknad om refusjon for bytte av sluk sendes til styret@disenbl.no og skal inneholde:

- Dokumentasjon rørlegger
- Dokumentasjon branntetting
- Dokumentasjon elektriker
- Membran (bevis samt bilder)
- Ferdigattest fra PBE (Plan, bygg og eiendom i Oslo kommune)

NB: Det er viktig å kreve full dokumentasjon av bedriften som skal bygge badet.

Se byggt teknisk forskrift: <https://dibk.no/byggereglene/byggt teknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15/>

§ 14. Lufting i leilighetene

Når det er kuldegrader, må all lufting skje med forsiktighet og bare for kort tid av gangen for å hindre at vannledningsrør og avløpsrør ikke fryser. Lufting gjennom entrédør er forbudt.

§ 15. Utstyr på fasader

Det er bare tillatt å sette opp godkjente skjermer og glass på balkonger. Ved fornyelse av markiser, må det kun brukes den type som laget bestemmer. Private uteantenner (parabol og andre typer antenner) skal ikke monteres.

§ 16. Røyking på balkongene

Det oppfordres på det sterkeste til å vise hensyn ved røyking på balkongene. Ved røyking på innglasset balkong skal man åpne alle luker med håndtak for lufting, og holde disse åpne i minst 30 minutter etterpå. Mellom kl 22 og 08 skal det ikke røykes på balkongene.

§ 17. Grilling på balkongene

Ved grilling på innglasset balkong skal man åpne alle luker med håndtak for lufting, og holde disse åpne i minst 30 minutter etterpå. Det er kun tillatt å bruke gass- og elektriske griller.

§ 18. Hund og katt

1. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten etter søknad til styret. Last ned søknadsskjema fra vår nettside.
2. Bare de som hadde hund eller katt ved innflyttingen, tillates å beholde dette dyret.

I henhold til Norsk Hundeeierforbunds standardregler for hundehold i boligområder, gjelder følgende regler for A/L Disen borettslag:

1. Hunden bør luftes av en av husstandens medlemmer. Hunden skal helst ikke bortlånes til venner og bekjente. Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke ledes med eller ertes opp slik at den kan skremme andre.
2. Hunden skal føres til et vel egnet sted hvor fri lufting kan foregå.
3. Lufting av hunden må ikke foregå på borettslagets lekeplasser, sandkasser, balkonger, plener og parkanlegg.
4. Hunden må ikke være alene i hus/leilighet dersom den ikke er lært opp til det. {Den kan ellers pipe og gneldre og dermed være til sjenanse for naboer}.
5. Enhver hundeeier forplikter seg til ved første høve å gjennomgå dressurkurs med sin hund.
6. Eieren må sørge for å ta med pose og fjerne ekskrementer.