

HUSORDENSREGLER for AS FRIDTJOFSBORG

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2023

1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Gyldighetsområde

Alle beboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Leilighetsinnehaverne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten og fellesområdene.

Aksjonær er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Dersom aksjonær ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til disse bestemmelsene, kan styret ved alvorlige og/eller gjentatte brudd på disse bestemmelsene forlange at aksjonæren flytter på 1-en måneders varsel.

3. Orden i fellesområdene

3.1. Søppelhåndtering

Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelkassene. Alt avfall legges i lukkede poser i søppelbeholderne.

Papir, papp og kartonger legges i egne resirkuleringscontainere. Emballasje skal slås sammen slik at dette får plass i papircontaineren.

Emballasje av annen art, utrangert elektro-/husholdningsutstyr, møbler og lignende må håndteres og fjernes fra sameiets fellesområder på forsvarlig vis av beboerne selv.

Det er ikke tillatt under noen omstendighet å plassere søppel utenfor søppelcontainerne eller på andre deler av fellesarealet. Dette gjelder også husholdningsutstyr, møbler og lignende.

3.2. Fellesrom

Fellesrom og utstyr, trapper og kjellerganger holdes ryddige og rengjøres etter de regler som gjelder til enhver tid.

3.3. Utendørs orden

Det oppfordres til at alle medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig, ved å ikke kaste avfall i gårdsrom, fellesarealer og rundt gården og plukker opp slikt som er henslengt.

4. Gårdsrom og oppganger

4.1. Låsing i gården

Gårdsport og dør til oppgangene, kjeller og andre fellesrom skal holdes låst til enhver tid.

4.2. Skilt til postkasse og ringeklokke

Styret bestiller skilt til postkasse og ringeklokkeblå. Bestilling vil skje når styret får melding om nye eiere. Dersom beboer ønsker endring på skilt, bestilles dette til styret via epost.

4.3. Opphold/lek

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Sykling og ballspill i gårdsrommet må foregå på en måte som gjør at det ikke oppstår skade eller er til sjenanse for andre. Tidspunkt for stilletider gjelder også for gårdsrommet. Se paragraf 5.1.

4.4. Sykler og barnevogner

Plassering av barnevogner og lignende må skje slik at dette ikke hindrer fri ferdsel. Sykler skal plasseres i sykkelstativene.

Fottøy skal ikke oppbevares utenfor entredøren.

Vinteroppbevaring av sykler bør skje i venstre kjeller i oppgang 4.

4.5. Parkering og bilkjøring

Parkering av bil er forbudt inne i gårdsrommet.

Unntak i forbindelse med spesielle håndtverksbiler kan avtales med styret.

Dersom det er nødvendig med kjøring til døren, skal dette skje slik at det er til minst mulig sjenanse for andre beboerne. Ved flytting skal flyttebil parkeres utenfor porten.

Plassering av motoriserte tohjulinger i portrom må skje slik at dette ikke hindrer fri ferdsel. Det kan parkeres maksimalt to tunge motorsykler i portrommet. Eiere av tunge kjøretøy må sørge for at styret har navn og kontaktinfo ved behov for flytting. Parkering skjer på egen ansvar. Eier har ansvar for å flytte kjøretøy på ett døgns varsel.

Ved akutt behov for å fjerne tunge kjøretøy, skjer dette på eiers kostnad og risiko.

4.6. Korttidslagring av større gjenstander

Beboerne kan med styrets tillatelse lagre gjenstander på henvist plass i inntil 3 måneder. Alle gjenstander skal merkes med eiers navn og lagringstidsrom. Lagrede gjenstander som ikke blir fjernet etter avtalt tid eller ikke er tilstrekkelig merket, vil bli fjernet uten varsel.

4.7. Lagring av bildekk

I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre bildekk i fellesrom.

5. Leiligheten

5.1. Ro i leiligheten

Det skal være generell ro i leiligheten mellom kl 2200 og kl 0700 (lørdag etter kl 2300). Selskapelighet må foregå i slike former at beboerne blir minst mulig sjenert.

TV, stereoanlegg, eller lignende må dempes slik at det ikke sjenerer andre. Sang- og musikkundervisning i leiligheten er ikke tillatt.

Vi gjør oppmerksom på at det er meget lytt mellom leilighetene.

Boring, banking og lignende samt støyende hobbyer må ikke forekomme før kl 0700 og etter kl 2100 på hverdager, før kl 1000 og etter kl 1800 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Støyende oppussing og andre sjenerende aktiviteter må varsles naboer minst tre dager på forhånd.

5.2. Vannkraner, lekkasjer og lignende

Alle kraner skal skrues godt igjen slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at vasker, WC og lignende ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør og lignende, må utbedres av den enkelte beboer.

Alle beboere må sørge for å sikre leiligheten mot lekkasje. Oppvaskmaskin skal ha vannstoppfunksjon («aquastop»), og det skal være montert lekkasjesikring («waterguard») ved varmtvannstank.

Det anbefales at man installerer komfyrvakt på kjøkken.

5.3. Kjøkkenvifter og lufting av matos

Kjøkkenvifter skal være kullfiltervifter. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte mot gårdens luftekanaler. Det er ikke tillatt å lufte matos eller annet ut i oppgangene.

Luftekanaler på bad skal holdes åpne.

Det gjøres oppmerksom på at røyklukt fra fyring eller sigarett-røyk lett beveger seg mellom leilighetene. Det anmodes om at man viser hensyn.

6. Fasader

6.1 Endring av utseende

Ytre montering eller innkledning av balkonger eller andre endringer som medfører synlige ulikheter på fasader, må ikke foretas uten styrets samtykke og anvisninger. Dette gjelder også vinduer og inngangsdører fra leilighet til oppgang.

6.2. Balkonger

Balkongene inn mot gårdsrommet er brannbalkonger. Det må ikke hensettes ting som hindrer redningsveier via brannbalkongene i tilfelle brann.

Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkong. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

7. Entredører

Det er kun anledning til å skifte til dør som er godkjent og valgt av selskapet. Dør bestilles via styret.

8 Vaskeriet

8.2. Vasketider

Vaskeriets åpningstider er
mandag til fredag kl 0800 – kl 2200,
lørdag kl 0800 – kl 2200,
søndager/helligdager kl 0800 – kl 2200.

8.3. Bruk av vaskeriet

Se oppslag for bruk av maskinene i vaskeriet. Husk å tømme maskinene etter bruk, og etterlat deg vaskeriet rengjort og i den stand du selv ønsker å finne det.

8.4. Tørkeplasser

Tøy inne i tørkerom og tørkeskap skal fjernes så fort tøyet er tørt.

Tøy som henges ut til tørk skal tas inn så snart det er tørt.

9. Skader, feil eller mangler

Aksjonærer må erstatte all skade på eiendommen som skyldes eieren selv, husstandsmedlemmer, leietagere eller andre som eieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Forandring av leiligheten tillates ikke uten styrets samtykke. Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han/hun ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.

10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

11. Utleie/Fremleie

Fremleie eller utleie av hele- eller deler av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige tillatelse. Styret kan kun gi sitt samtykke for tidsbegrensede perioder, jfr. gårdens vedtekter.

Aksjer kan ikke overdras uten at styret på forhånd har godkjent overdragelsen.

12. Oppbevaring av brannfarlig materiale

Det er forbudt å lagre eller hensette brannfarlige væsker/materialer (inkl bildekk), i trappeoppganger, fellesrom og lignende.

13. Henvendelser til styret

Klager og andre henvendelser til styret skal skje skriftlig under fullt navn. Styrets epostadresse er styret.fridtjofsborg@gmail.com

Husordensregler og vedtekter er tilgjengelig på sameiets internettside på <https://fborg.org>

14. Endring av Husordensregler

Endring av husordensregler skjer på generalforsamling. Forslag og krav om endringer skal først behandles av styret før de legges frem på generalforsamlingen.
Endringer og godkjenning av disse regler krever alminnelig flertall.