

Husordensregler i Borettslaget Kollektivet

Sist endret mai 2026

1. Generelt

Husordensreglene omhandler en del av den enkelte andelseiers rettigheter og plikter i borettslaget. Husordensreglene tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø i borettslaget. De er viktige for fellesskapet, og brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseierens forpliktelser, jf. vedtektenes pkt. 6-1.

2. Ro i leilighetene

Det skal være alminnelig ro i og utenfor leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Bruk av husholdningsmaskiner som kan forstyrre naboer er ikke tillatt i dette tidsrommet.

Støyende aktiviteter (eksempelvis, men ikke begrenset til, boring og banking) er bare tillatt:

- Mandag til fredag mellom kl. 08.00 - 20.00.
- Lørdager mellom kl. 10.00 -16.00.
- Søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det ikke tillatt å drive med støyende aktiviteter.

Regler for vedvarende støy:

Ved oppussing som innebærer boring eller banking i betongen, vil lyden spre seg til hele blokken. Det er derfor viktig at andelseier sørger for at slikt arbeid skjer over et så kort tidsrom som mulig. Vedvarende støy (eksempelvis, men ikke begrenset til, pigging, langvarig boring og banking) må slutte klokken 16.00 mandag til fredag. Ved vedvarende arbeid på betongen må det legges inn minst en times pause i løpet av dagen.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke fra alle naboer over, under og ved siden.

Nabovarsel:

Det henstilles til beboerne å gi beskjed til nærmeste naboer når man skal ha større fester, gjerne ved et oppslag. Husk at i sommerhalvåret med åpne vinduer og verandadører høres både værmelding, musikk mv. mye bedre. Vis hensyn.

Ved oppussing skal alle i berørte oppganger informeres i god tid før med oppslag om hva slags arbeid som pågår og antatt varighet. Man skal informere om spesifikke klokkeslett for særlig støyende arbeid, samt oppdatere oppslaget dersom det blir endringer. Oppslaget skal inkludere navn og telefonnummer til både ansvarlig håndverker og andelseier.

3. Låsing av dører, orden i ganger etc.

Ytterdørene skal være låst. Når inngangsdørene i blokkene settes i åpen stilling av håndverkere, ved flytting eller av andre grunner, skal de holdes under oppsyn så lenge de står åpne. Dette inkluderer rømningsveier og takterrasser. Det er alle beboeres plikt å sørge for at dette overholdes.

Gjenstander må ikke settes i trapperom eller ganger.

Sykler/sportsutstyr/barnevogner/rullestoler settes i boder/på anviste plasser for dette formålet eller oppbevares hos den enkelte.

Søppel og gjenstander eierne ikke lenger ønsker, må oppbevares hos den enkelte inntil det kastes/gis bort. Feilplasserte gjenstander kan fjernes uten forvarsel.

4. Søppel

Husholdningsavfall kastes i søppelsjakt. Avfallet må pakkes forsvarlig inn. Oslo kommunes regler for kildesortering skal følges. Beboerne er selv ansvarlige for å få fjernet større gjenstander.

5. Vaskerier

Det er vaskerier i begge høyblokkene og ett i Hovseterveien 100A.

Vaskerienes åpningstider er mellom kl. 08.00 og 22.00 alle dager. Vasketiden er i utgangspunktet to timer (08.00-10.00, 10.00-12.00, osv.). Den som har vasket kan likevel bruke tørketrommelen $\frac{3}{4}$ time inn i neste vaskeperiode. Dette gjelder ikke for den som har dagens siste vasketid da alle maskiner stanser kl. 22.00.

Vasketid må reserveres og man kan kun ha én fremtidig reservasjon om gangen. Vaktmesteren kan eventuelt veilede i bruk av maskinene.

Det er viktig at beboerne ikke låner ut vaskeriene, selv om det dreier seg om familie eller venner.

6. Suppleringsrom/hybler og gjesterom

Borettslaget har 14 suppleringsrom/hybler med bad i høyblokkene som kan leies ut. Interne søkere, dvs. andelseiere som skal bruke disse til andre som tilhører husstanden, som ekstra arbeidsrom eller lignende, blir prioritert foran eksterne søkere. Til husstanden regnes også slektninger i rett oppstigende linje samt barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn adoptert før fylte 20 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Ledige suppleringsrom/hybler blir kunngjort ved oppslag, og styret avgjør søknadene. Det påligger styret å utarbeide og oppdatere retningslinjer for søknad om og tildeling av suppleringsrom/hybler. Disse retningslinjene skal være tilgjengelig for andelseiere og andre søkere på forespørsel og i aktuelle kanaler.

Suppleringsrom/hybler skal være et gode for så mange som mulig i borettslaget. For å sikre dette prinsippet skal retningslinjene utarbeides slik at de legger til rette for rotasjon av leietakere.

Styret skal tilby kontrakter til søkerne på et forutsigbart vis og i henhold til retningslinjer som til enhver tid foreligger. Styret kan, når det finner det nødvendig, utvise skjønn og tilby hybler på grunnlag som avviker fra retningslinjene. I slike tilfeller skal det foreligge styrevedtak, men begrunnelsen kan av hensyn til leietaker unntas innsyn for andre enn styret.

Andelseiere som leier suppleringsrom, har ikke anledning til å benytte rommet som egen bolig mens andelen leies ut.

Borettslaget har i tillegg to gjestehybler. Disse leies ut for korte perioder til døgnpris.

7. Camilla

Camilla er borettslagets egne lokaler for de som ønsker å delta i matlaging og felles middag. Alle er velkomne til å delta i fellesskapet.

Camilla er også selskapsrom og består av 3 enheter (sal, salong og kjøkken) som kan leies samlet eller hver for seg til beboere.

Lokalene kan også leies ut til utenforstående etter regler styret fastsetter.

8. Øvrige fellesområder

Borettslaget har et eget aktivitetsområde i nr. 98. Det består av trimrom, badstue, musikkrom og et aktivitetsrom. Området har en felles inngang med garderobe. Aktivitetsrommene kan benyttes av alle beboere over 16 år etter regler fastsatt av styret.

Det er takterrasser på begge høyblokkene som alle beboere har tilgang til. Det ikke tillatt å grille med kull på takterrassene.

Uteområdene er til felles benyttelse.

9. Barnehagen

Borettslaget har lokaler som leies ut til barnehagedrift i 1. etasje i nr. 98. Barna i borettslaget har fortrinnsrett ved opptak.

10. Ansvar

Borettslaget eller borettslagets forsikringer vil dekke utgifter ved skader og slitasje i fellesarealer som skyldes vanlig bruk, hendelige uhell eller lignende. Det samme gjelder når slik bruk/uhell fører til skade hos andelseiere. Dersom skaden skyldes hærverk eller grov uaktsomhet, kan den ansvarlige pålegges å dekke utgiftene.

Et eksempel på det siste kan være vannskade som skyldes rørleggerarbeid utført av personer uten autorisasjon.

11. Bruk av balkonger/fasade

Radio/TV-antenner i tillegg til oppsatte fellesanlegg er ikke tillatt.

Andelseier er ansvarlig for at eventuelle markiser, blomsterkasser og lignende monteres etter vedtatte retningslinjer. Det er ikke lov å feste noe på panelplater, vindusrammer eller annet på fasadene.

Grilling med kull på balkongene er ikke tillatt.

12. Parkering

Borettslaget er i utgangspunktet bilfritt område der kjøring til blokkene skal kun skje for av- og pålesing. Borettslaget disponerer egen gjesteparkering (kan ikke benyttes av beboere).

Vaktmester/styret kan etter spesiell avtale tillate håndverkere og liknende å parkere utenfor blokkene i arbeidstiden så lenge de ikke er til sjenanse for borettslaget.

13. Dyrehold

For å ha dyr i borettslaget kreves skriftlig godkjenning fra styret. Generelt for dyrehold gjelder:

- All avføring fra dyret skal fjernes (samles i pose).
- Dyr skal ikke etterlates i leilighet eller på balkong hvis de blir til sjenanse for naboer.
- Hunder skal føres i bånd på borettslagets område og skal ikke oppholde seg i innendørs fellesområder (Camilla, aktivitetsområdet, vaskerier).
- Dyr skal ikke ha en skremmende eller aggressiv oppførsel.

Styret kan kreve dyret fjernet dersom det forekommer vesentlig brudd på reglene ovenfor.

Det henstilles til beboerne å ikke mate måker, duer, eierløse katter mv. For å unngå rotter i hus og nærområder skal det heller ikke legges ut eller henges opp fuglemat på fellesområder.

14. Helse-, miljø og sikkerhet (HMS)

Alle beboere må kjenne til hvilke ansvar og plikter de har innenfor brannvern, elektrisitet og vannlekkasjer. Elektriske husholdningsmaskiner skal ikke benyttes om natten eller uten oppsyn på øvrige tidspunkt.

Bruk av gassovner, annen gassdrevne oppvarming og oppbevaring

Generelt forbud under normale forhold: Det er ikke tillatt å bruke gassovner eller annen gassdrevne oppvarming i leilighetene under normale forhold (når strømmen fungerer normalt).

Absolutt forbud ved strømbrudd og bortfall av ventilasjon: Ved strømbrudd er det et absolutt forbud mot bruk av gassovner og annen gassdrevet oppvarming.

Lagring av gass: I den enkelte leilighet kan kun små mengder godkjent gass og brannfarlige væsker lagres i henhold til gjeldende forskrifter om brannfarlig vare. Det er forbudt å lagre gassflasker/brannfarlig væske i kjellerboder, i fellesarealer, i rom med dårlig ventilasjon

Informasjonsplikt og meldeplikt: Beboere plikter å sette seg inn i gjeldene regelverk, følge styrets vedtak og instruksjoner og varsle styret umiddelbart ved gasslukket eller mistanke om lekkasje fra egen eller andres leilighet. Beboer er personlig ansvarlig for skade eller risiko som oppstår ved bruk av gassovn i strid med reglene.

15. Meldinger til beboerne

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL skal gjelde på samme måte som husordensreglene.