

HUSORDENSREGLER FOR TEISENLØKKA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7. november 2001

med endringer 29.05.2002, 23.05.2006, 04.06.2008,
04.06.2009, 19.05.2014, 27.05.2015, 25.05.2016 og 31.05.2021.

- 1. INNLEDNING**
- 2. BRANNFORSKRIFTER**
- 3. BAD – WC – FELLESBAD**
- 4. BRUKSOVERLATING/FREMLEIE**
- 5. DYREHOLD**
- 6. DØRER – VIDEO-OVERVÅKING**
- 7. TV-ANLEGG OG INTERNETT**
- 8. ELEKTRO**
- 9. FELLESROMMET**
- 10. BODER I KJELLER OG PÅ LOFT**
- 11. FELLESAREALER UTE**
- 12. SØPPEL OG RENHOLD**
- 13. VASKERI OG TØRKING**
- 14. LUFTING OG RADIATORER**
- 15. PARKERING OG SYKKELPARKERING**
- 16. RO OG ORDEN**
- 17. STYRET**
- 18. NAVNESKILT OG RINGEKLOKKER**

1. INNLEDNING

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen. Teisenløkka borettslag er andelseiernes eiendom. I fellesskap er vi økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i best mulig stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også opp til beboerne selv å skape de forhold som sikrer trivsel, ro og orden. Dette hever bokvaliteten samtidig som man sikrer borettslagets og strøkets anseelse.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at de sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også rettigheter. De skal medvirke til å sikre beboerne trygghet, orden og ro i hjemmene.

2. BRANNFORSKRIFTER

Beboerne er ansvarlige for å orientere seg om fluktveiene, og følge skiltingen som er satt opp. Det er fluktveier via trappen og lufterverandaene med stige fra 12 til 8 etasje. I høyblokka er det brannslange i rommet inn til dusjen på vestsiden i hver etasje.

Det er brannslukkingsapparat til hver leilighet. Andelseierne er ansvarlig for oppbevaring, årlig egenkontroll og risting av brannslukningsapparatet. I samtlige leiligheter er brannvarsler montert. Andelseier er ansvarlig for årlig egenkontroll av røykvarsler og batteri.

Røyking og bruk av åpen ild eller brannfarlig lys er strengt forbudt i kjeller og på loftet. Likeledes er det forbudt å benytte eller lagre lett antennelige eller illeluktende væsker, propan eller annen gass under trykk i kjeller og på loftet. Benytt ikke mer lys enn nødvendig i fellesarealene. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at lyset er slukket.

All boring gjennom grannvegg eller andre former for brudd på branncelle skal forelegges og godkjennes av styret i forkant. Alle hull og brudd på branncelle skal tettes og brannsikres forskriftsmessig.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker og andre gjenstander på fellesarealer ute eller inne eks. luftebalkonger, trapperom, korridorer, kjeller- eller loftsgang. Unntak er sykkel på anviste plasser i kjeller og sykkelstativ ute. Dette er strengt forbudt i henhold til brannforskriftene. Trapperomsvinduene og dørene til luftebalkongene skal være lukket. Kjeller- og lofts-boder skal benyttes til oppbevaring av gjenstander. Sykler settes på anviste plasser, ute eller i sykkelrom i kjeller. Hensetting av gjenstander på fellesarealer er ikke tillatt, og vil uten varsel bli fjernet for eiers regning og risiko.

3. BAD – WC – FELLESBAD

I klossettet må det ikke kastes avisepapir, sanitetsbind, filler og lignende som kan føre til tetting av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalett-papir. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskader unngås. Fett, maling og løsningsmidler må ikke tømmes i vask eller sluk.

Orienter deg om hvor stoppekranene er i din leilighet. Ved ombygging av bad og kjøkken er montering av stoppekran påbudt.

Dersom en ønsker å installere dusj i leiligheten, må en innhente styrets tillatelse i forkant. Arbeidet må utføres av håndverker med våtromssertifikat og må følge gjeldende forskrifter.

I fellesdusjene er det viktig at avtrekksventilene holdes fullt åpne. Termostaten på veggen inn til dusjrommet er korrekt innstilt og skal ikke røres. Lyset skal slås av etter bruk og dørene lukkes. Beboerne er ansvarlig for at dusjrommet blir rengjort etter bruk. Spyl vegger og gulv fri for såperester, fjern hår fra sluket og kast søppel. Toalettartikler skal ikke oppbevares i fellesbadene. Fellesbadene skal forlates i samme stand som en selv ønsker å finne det. Da blir det mest hyggelig for alle å benytte seg av dem.

Det er ikke lov å bore i veggene eller henge opp kroker og lignende på veggene. Hovedrengjøring av samtlige bad utføres av eksternt firma.

4. BRUKSOVERLATING/FREMLEIE

Bruksoverlating av leiligheten (tidligere kalt fremleie) er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Ingen må flytte inn før slik godkjenning foreligger. Søknadsskjema fås hos OBOS. Generelle bestemmelser gjelder. Andelseier må ha bebodd leiligheten i minst et år før det kan søkes om bruksoverlating til andre. Tillatelse gis vanligvis for et år om gangen. Tillatelsen kan trekkes tilbake om det foreligger brudd på husordensreglene. Leietaker må bestille nytt navnskilt på postkasse og ringetablå. Dette er gratis og skal bestilles hos styret.

Andelseier er ansvarlig overfor borettslaget, for alle skader og ulemper som måtte påføres borettslaget ved bruksoverlatingen.

5. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i Teisenløkka, dersom det søkes om på forhånd. Søknadsskjema sendes til styret, søknadsskjema ligger på Vibbo eller kan fås tilsendt av styret.

Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, eller det på en annen måte er til ulempe, forplikter eier seg til å fjerne dyret. Unntaket kan være at man kommer frem til en ordning.

Innekatt er tillatt på følgende betingelser:

- Innekatter skal ikke gå fritt eller luftes i gangen eller på borettslagets område. De skal være innendørs og ikke være til sjenanse for andre beboere. Katten skal fraktes i bur eller bånd.
- Kattesanden skal pakkes godt inn. Det samme gjelder sand fra andre kjæledyr.
- Av hensyn til generell trivsel skal avføring alltid plukkes opp og kastes i søpla.

6. DØRER – VIDEO-OVERVÅKING

Inngangsdørene skal holdes låst. Slipp ikke uvedkommende eller ukjent inn hoveddøra, heller ikke via porttelefonen. Entredøren skal holdes lukket og dørene til kjelleren skal alltid være låst. Dørene til loftet og kjeller er utstyrt med tidslås, som åpnes hver dag mellom kl. 06.00 – 22.00. Kun i dette tidsrommet vil det være mulig å låse opp døra med nøkkelbrikke. Døra skal alltid være låst.

Det er meget viktig av alle følger reglene for låsing av dører da dette kan forhindre innbrudd. Deler av borettslaget er video-overvåket.

7. TV-ANLEGG OG INTERNETT

Borettslaget har avtale med Canal Digital om signalleveransene for TV og for internett. Modem, dekode og fjernkontroll medfølger leiligheten, og må ikke fjernes ved flytting. Det er ikke lov å gjøre inngrep i kabelanlegget.

8. ELEKTRO

Elektronikk, ledninger og stikkontakter skal brukes forsvarlig slik at det ikke medfører fare for en selv eller andre i borettslaget. Sikringsskapene skal holdes låst til enhver tid. Endring i leilighetens elektriske anlegg og tilhørende sikringsskap skal utføres forskriftsmessig og være fagmessig godkjent. Alle inngrep i sikringsskap skal forelegges styret til godkjenning før arbeidet igangsettes. Oppgradering av hovedsikringer skal godkjennes av styret før arbeidet starter.

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonsvifter til borettslagets ventilasjonsanlegg.

9. FELLESROMMET

Teisenløkka borettslag har et fellesrom som kan benyttes til mindre selskaper (inntil 20 personer). Lokalet ligger i kjelleren ved vaskeriet. Se egne regler for leie av lokalet.

10. BODER I KJELLER OG PÅ LOFT

Leilighetene i høyblokka har en bod på loft over lavblokka. Leilighetene i lavblokka har en bod i leiligheten. Alle leiligheter har i tillegg en bod i kjeller. Alle boder er nummererte med leilighetsnummer. Det er strengt forbudt å nummerere om bodene. Det er ikke lov å ta i bruk andres boder uten skriftlig avtale med den som eier boden.

Kjeller- og loftsboder må holdes rene av beboerne selv. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere, brannfarlige eller illeluktende væsker i bodene.

Beboer er ansvarlig for at boden i kjeller og på loft til en hver tid er låst.

11. FELLESAREALER UTE

Grøntarealer med plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Beboerne henvises til å bruke fellesgrillen. Engangsgriller kan forårsake skader på plenen og må slukkes forsvarlig. Bruk rikelig med vann før den kastes i husholdningsavfallet. Den eller de beboere som påvirker skade på borettslagets eiendom, må stå ansvarlig og dekke eventuell skade.

Kast ikke mat og annet avfall ut av vinduene til fugler etc. da dette vil trekke rotter og mus til eiendommen.

Det er forbudt å montere antenner (TV-, parabol- og radioantenner) og andre installasjoner utvendig på bygninger og borettslagets eiendom.

12. SØPPEL OG RENHOLD

Det er utarbeidet et eget søppelskriv for Teisenløkka borettslag. Dette gjelder som en del av husordensreglene for håndtering av avfall i borettslaget.

All søppel må pakkes inn og posen knytes forsvarlig igjen før den kastes i sjakten. Kun vanlig husholdningsavfall skal kastes i sjakten. Pizza-esker og andre større eller lengre ting skal ikke kastes i sjakten, men bæres ned til søppelcontainerne på gårdsplassen.

Sjaktluken skal stenges etter bruk. Det er forbudt å kaste søppel i sjakten mellom kl. 22.00 og 06.00. Dette av hensyn til nærmeste naboer.

Hvitevarer, brunevarer, malingsrester og annet søppel som ikke er husholdningsavfall skal ikke legges i containeren, men kjøres bort av beboerne selv. Det er ikke tillatt å sette søppel ved siden av søppelcontainer. Dette er å anse som forsøpling, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

- Søppelcontainerne er kun til husholdningsavfall.
- Papircontaineren til papir, aviser etc. Kartonger kuttet opp før de legges i papircontaineren.

Spesialavfall som olje, maling, brennbare væsker etc. skal ikke i containeren, men leveres for eksempel på miljøstasjonen. Elektronikkforretninger som for eksempel Elkjøp og Lefdal tar imot hvite- og brunevarer. Spesialavfall kan også leveres på gjenbruksstasjon.

Glass, flasker og hermetikkbokser kastes i glasskontainere. Det finnes to i nærheten. En ved KIWI i Teisenveien og en foran Fretex i Ole Deviks vei. Fretex tar også imot gamle klær.

Heiser og korridorer blir rengjort en gang pr uke. Hensetting av søppelposer, sko og alt annet utenfor entredøren er ikke tillatt. Alt kan fjernes og kastes uten varsel. Det er heller ikke tillatt å hensette bygningsmaterialer/søppel i korridoren i forbindelse med oppussing.

Beboerne må straks melde fra til styret hvis de merker veggdyr, kakerlakker, biller etc. i leilighetene. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller samtlige leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må beboeren omgående og for egen regning gjøre det som er nødvendig for å fjerne disse, og for øvrig rette seg etter pålegg fra styret. Dersom dette ikke gjøres, har styret rett til å iverksette nødvendige tiltak for beboeres regning - herunder gassing av leiligheten(e).

13. VASKERI OG TØRKING

Vaskeriet er åpent mandag til lørdag fra kl. 07.00 til 21.00 og søndag fra kl. 10:00 til 18:00. Det er ikke tillatt å vaske på helligdager. Regler for bruk av vaskeriet og instruks for bruk av maskinene må følges.

Vasketidene skal overholdes. Dersom vask ikke er igangsatt innen ½ time, fra reservasjonstidens begynnelse, kan en annen ta vaskeriet i bruk. Reservasjon av vasketid kan bare gjøres tre uker fram i tid. Ved behov for å reservere vasketid lengre fram i tid, f.eks. i forbindelse med ferie, ta kontakt med styret.

Det skal gjøres rent etter vask. Vaskepulver etc. skal fjernes. Dørene til vaskemaskin og tørketrommel skal settes åpne til lufting. Lofilter eller skuff på tørketromler skal rengjøres etter bruk. Forlat vaskeriet slik du selv ønsker å finne det.

Lukk igjen vinduene og slukk lyset etter bruk.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

Tøy eller tepper skal bare tørkes eller luftes på anviste plasser. Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy, og til lufting av tøy eller sengetøy. Tøy eller tepper skal ikke henge ute på søndager, andre helligdager eller 1. og 17. mai. Tørkeplassen skal være ryddet fra kl.19.00 før alle helligdager fram til neste virkedags morgen.

Det er ikke tillat å lufte og riste sengetøy, tepper og matter ut av vinduer eller balkonger. Ved klestørk på private balkonger skal tøyet henges slik at det ikke er synlig utenfra.

14. LUFTING OG RADIATORER

For å sikre nødvendig ventilasjon av leilighetene er det viktig at luftekanalene på badet og kjøkkenet står åpne.

Utlufting av leiligheten gjennom trappeoppgangen er forbudt. I henhold til brannvern bør trapperoms-vinduene og dørene til luftebalkongene være lukket. Må det allikevel luftes for en periode skal vinduet og døren ikke settes opp uten at det blir forsvarlig "låst". Ved regn- og snøvær bør de holdes lukket. Enhver andelseier må være oppmerksom og lukke hvis nødvendig.

Enhver andelseier er forpliktet til å holde såpass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret. Leilighetene har sentralvarme. Andelseier har selv ansvar for utlufting av radiatorer.

Vinduene må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær, utenom i 1. etasje, da disse leilighetene ikke har luftebalkong. Risting av matter, sengetøy eller lignende i trappeoppgangen er forbudt. Lufting av tøy på luftebalkongene må skje inne på balkongene og ikke utenfor.

15. PARKERING OG SYKKELPARKERING

Borettslaget disponerer et begrenset areal som er satt av til parkering.

Hver leilighet har fått tildelt to parkeringsbevis. Et oblat til å klebe på innsiden av vinduet i bilen, og et kort for gjester. Parkeringsoblatet er merket med leilighetsnummer eller nummer på leid plass. Gjestekort er merket med leilighetsnummer, evn firma. Oblat skal festes synlig i frontruta nede på venstre side. Gjestekortet skal legges synlig i frontruta på venstre side ved parkering. Gjestekortet kan benyttes i max tre sammenhengende døgn. Er det behov for forlenget gjesteparkering, kontakt et av styremedlemmene. Borettslaget har ikke avsatt egne plasser til gjesteparkering.

Parkeringsplassen er delt opp i fire grupper:

- En plass disponeres av vaktmester og styret.
- To plasser kan disponeres av butikkens kunder i åpningstiden mellom 08.00 – 17.00. Utenom butikkens åpningstid disponeres disse plassene av borettslagets beboere og gjester. Parkeringsoblat med leilighetsnummer eller gjestekort må benyttes.
- Seks plasser er reservert de beboere som leier faste plasser. Parkeringsoblat med plassnummer må benyttes.
- De øvrige plassene kan alle beboere benytte. Parkeringsoblat med leilighetsnummer eller gjestekort må benyttes.
- Det er avsatt egne plasser for mopeder/motorsykler foran butikken. Parkeringsbevis kreves ikke.

Parkerende er selv ansvarlig for at riktig parkeringsbevis benyttes. Enkelte oppdragshavere innen helse og omsorg kan etter søknad til styret fritas for kravet om parkeringsbevis. Bilen må da være i tjeneste og godt merket.

Borettslaget har 116 andelseiere og ca. 34 p-plasser. Det er derfor nødvendig å begrense antall parkerte biler fra hver leilighet til en - 1. Av hensyn til snømåking må bilene være ”i jevnlig bruk”, slik at brøytebil kan komme til.

Det er parkering forbudt utenfor oppmerkede plasser. Overtredelse kan medføre kontrollavgift, eventuelt borttauing for eiers regning og risiko. Ved å parkere på området har bilfører/eier akseptert parkeringsbestemmelsene.

I de tilfelle det er helt nødvendig å parkere utenfor oppmerkede plasser, skal det være en person tilsted ved bilen. Utrykningskjøretøy (politi, ambulanse, brann) er unntatt fra disse bestemmelsene.

For å påse at reglene for parkering blir fulgt, har borettslaget inngått avtale med et parkerings-selskap, som patruljerer og påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt i samsvar med husordensreglene og de oppsatte skiltene.

Parkerings-selskapet vil ved overtredelse ilegge et gebyr på linje med offentlige gebyrer. Parkerings-selskapet har anledning til, etter skjønn, å rekvirere borttauing av biler etter gjentatte forseelser eller som står til unødig hinder eller fare. Alle i styret har fullmakt til å rekvirere borttauing. Styremedlemmet kan tilkalle parkeringsselskapet, men det er representanten for selskapet som vurderer evt. borttauing eller gebyr. Eventuelle klager på ilagt gebyr eller borttauing rettes til parkeringsselskapet. Telefon nummer til selskapet er å finne på oppsatte skilt.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøyer på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet uten varsel, for eiers egen regning og risiko, selv med godkjent oblat eller gjestekort. Det er ikke tillatt å parkere biler over 3.5 tonn, uten særskilt avtale med styret.

Sykler som plasseres i felles sykkelrom eller i sykkelstativ utenfor blokka skal ha sykkeloblat som du får av styret. Umerkede sykler vil bli fjernet av vaktmester. Dette av plasshensyn.

16. RO OG ORDEN

Det skal være ro i borettslaget fra kl. 22.00 til 06.00.

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00.

På søndager og helligdager skal det være ro i borettslaget hele dagen.

Styret er av generalforsamlingen 31.05.2021 gitt tillatelse om å kunne fakturere beboere videre for hva det koster for oppmøte av bomiljøtjenesten ved brudd på husordensreglene.

Reparasjonsarbeider som medfører banking, boring og lignende skal ikke startes før kl. 08.00 og ikke foregå etter kl. 19.00.

Vedlikeholdsarbeid som strekker seg over flere dager skal varsles ved oppslag i forkant av arbeidene. Lørdager og dager før helligdager fra kl. 18.00 til påfølgende arbeidsdag kl. 08.00 er enhver form for støyende reparasjonsarbeid forbudt.

Se til at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy. Ta hensyn til beboere som har nattarbeid og er henvist til å sove om dagen.

17. STYRET

Styret har kontortid første onsdag i hver måned (bortsett fra helligdag), i tiden kl. 20.00 – 21.00. Styrevernet ligger i kjelleren i lavblokka 41A/B. Her kan du få kjøpt og fylt på vaskekortet, ordnet med parkeringsbevis, postkasseskilt m.m.

Henvendelser til styret utenom kontortid kan skje skriftlig til styrets postkasse eller via mail til teisenlokka@styrevernet.net

Henvendelser til styret angående husordensregler skal skje skriftlig.

Styret har møte ca. en gang pr måned.

Med jevne mellomrom vil det komme et informasjonsskriv fra styret vedrørende det som foregår i borettslaget. Beboerne oppfordres til å lese dette skrivet for å holde seg oppdatert, da det kan være viktig informasjon som sendes ut.

18. NAVNESKILT OG RINGEKLOKKER

Beboerne er pliktige til å ha forskriftsmessige postkasse- og ringetablåskilt ved inngangen.

Det skal ikke skrives med penn eller tapes navn på verken postkasser eller ringetablå.

Navnskiltene er gratis, og bestilles hos styret.

19. NÆRINGSLOKALE

Næringslokalet med tilhørende kjellerlokaler er også omfattet av husordensreglene i Teisenløkka Borettslag, og brukere og leietakere av lokalene plikter å følge disse.

Det gjelder de samme reglene for ro og støyende arbeider i næringslokalet som for resten av eiendommen. Brannfarlige kjemikalier, væsker og gasser må oppbevares i brannsikkert skap. Det er ikke lov til å oppbevare propan eller andre gasser under trykk i kjeller.

Næringslokalene er beregnet for næringsvirksomhet. Lokalet skal brukes til næringsvirksomhet som beskrevet i leiekontrakt. Endring av næringsaktivitet eller aktivitet som avviker vesentlig fra den beskrevet i kontrakt, må avklares med eier av eiendommen på forhånd. Det er ikke lov til å overnatte eller bruke disse til noen form for beboelse.