

# HUSORDENSREGLER for Bjerke Borettslag

Vedtatt på generalforsamling den 24.04.95, m/endringer den 14.05.98, 11.05.00, 10.05.07, 05.05.08, 11.05.09, 10.05.12, 13.05.13, 19.05.15., 01.06.17. og 24.05.18.

## VELKOMMEN TIL BJERKE BORETTSLAG

Bjerke Borettslag består av 5 høyblokker à 12 etasjer og en langblokk med 4 etasjer med til sammen 304 leiligheter. Området ligger mellom Trondheimsveien, Refstadsvingen og Refstadveien. Til borettslaget hører 37 mål tomt med store grøntanlegg med ulike former for beplantning. De store grønne lungene mellom blokkene våre er flittig benyttet av andelseierne. Her må vi alle sammen passe på og ta vare på vår felles eiendom.

Vi bor i lag. Vi har naboer på alle kanter. Det er viktig at vi alle gjør vårt beste for å ha det trivelig, blant annet følge husordensreglene. De er laget slik at alt skal fungere til vårt alles beste i vårt lille samfunn her på Bjerke. Husordensreglene er en viktig rettesnor og bør inngå som en naturlig del av beboernes hverdag til beste for alle.

Styret vil oppfordre alle andelseierne og de som bor på fremleie, til å snakke med hverandre hvis problemer skulle oppstå. Det er bedre å ta det onde ved roten enn å irritere seg, Snakk med dine naboer slik at vi kan ha et godt bomiljø.

Styret ivaretar alle andelseieres interesser. Har du noe du lurer på, ta kontakt med styret, så skal vi i fellesskap løse eventuelle saker på en best mulig måte.

Styret kan kontaktes på e-post: [bjerke@borettslag.obos.no](mailto:bjerke@borettslag.obos.no).  
Vaktmester kan kontaktes på telefon 924 46 488.

Styrerommets åpningstid er onsdager fra kl. 18:00 – 20:00. Du finner styrerommet i Refstadsvingen 17.

## INNHold

- § 1 Borettslaget
- § 2 Gangveier, plener og beplantning
- § 3 Kjeller, felles trapperom, loft og ganger
- § 4 Søppel
- § 5 Vask og renhold av trapper og ganger
- § 6 Vaskeri, tørke- og bankeplasser
- § 7 Lufting
- § 8 Ro og orden
- § 9 Dyrehold
- § 10 Bad, WC og vannledninger
- § 11 Fremleie av leiligheten
- § 12 Felles ansvar
- § 13 Husbråk
- § 14 Vaktmesteren
- § 15 Styret
- § 16 Parkeringsplasser
- § 17 Fellesantenneanlegget, markiser mm
- § 18 Ventilasjonsanlegget
- § 19 Brannalarmanlegg

### § 1

#### BORETTSLAGET

Bjerke Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap - IKKE OBOS - eier blokkene og tomten. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det aller beste. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at BESTEMMELSENE i husordensreglene blir fulgt.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter - den skal også sikre den enkelte andelseier RO, ORDEN OG HYGGE I HJEMMET.

### § 2

#### GANGVEIER, PLENER OG BEPLANTNING

Fellesområdet, dvs. alt utenfor bygningskroppen, er felles eiendom og bruksområde i den grad det ikke sjenerer andre beboere mer enn det som normalt må tåles. Grøntanlegget med beplantning må vernes spesielt, og alle beboere må bidra med å holde dette i stand og påse at det ikke brukes på en slik måte at det skades.

Disse blir vedlikeholdt av vaktmesteren. Andelseieren kan også gjøre en egen innsats. De må følge henvisninger fra styret og vaktmesteren.

Et pent, ryddig og godt vedlikeholdt grøntanlegg er til glede for oss alle.

Sykling på plenene samt all ferdsel i blomsterbedene er forbudt. Ballspill skal foregå på ballplassen.

### § 3

#### KJELLER, FELLES TRAPPEROM, LOFT OG GANGER

Det er ikke tillatt å hensette barnevogner, ski, kjelker, sykler m.m. i fellesarealene, dvs. ganger og trapper. Slikt utstyr kan settes i fellesrom i kjeller, som er beregnet for dette.

Lagring av møbler og andre gjenstander er ikke tillatt i fellesarealene, hverken kjeller, loft eller ganger. Unntak kan gjøres etter avtale med vaktmester.

Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan styret fjerne dette for andelseiers regning, hvis andelseier selv ikke har fjernet gjenstanden innen 14 dager etter skriftlig varsel.

Inngangsdørene og loft- og kjellerdører skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at lysene er slukket.

Røyking eller bruk av bart lys er ikke tillatt i kjeller eller på loftet.  
**RØYKING I HEISENE OG VASKERIENE ER STRENGT FORBUDT.**

I kjeller eller på loftet er det **ABSOLUTT FORBUDT** å benytte eller lagre brennbare eller illeluktende væsker. Det vil si: olje, bensin, motorkjøretøyer, båtmotorer og maskiner av et hvert slag.

**DET ER IKKE TILLATT Å HA NOE MOTORKJØRETØY STÅENDE "I VINTEROPPLAG" verken i kjeller eller loft.**

### § 4

#### SØPPEL

Husholdningsavfall **MÅ PAKKES FORSVARLIG INN FØR DET KASTES I SØPPELKASSENE.** Der det fremdeles finnes søppelnedkast er det særlig viktig at søppelet pakkes godt inn. Overtredelse vil medføre at helserådet ved bydelsoverlegen vil stenge nedkastene.

Aske eller andre brennbare ting, likeså flasker må aldri hverken kastes i nedkast eller søppelcontainere.

Papp/papiravfall skal kastes i papircontainer. Glass- og metallavfall kastes i container mellom Refstadsvingen 3 og 5. Spesialavfall (maling, batterier og kjemiske væsker) skal kastes på Haraldrud gjenbruksstasjon, Brobekkveien 87.

Vi oppfordrer alle våre beboere til å kildesortere husholdningsavfallet i tråd med retningslinjene fra Renovasjonsetaten.

Det er ikke tillatt å sette fra seg skrot utenfor containerne og ved inngangene til blokkene.

Andelseiere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved hensetting av avfall/ting i fellesarealer inne og ute, utenfor containere, m.v., kan pålegges gebyr fastsatt av styret samt å betale andre ekstrakostnader forbundet med dette.

## § 5

### VASK OG RENHOLD AV TRAPPER OG GANGER

Vask og renhold av trapper og ganger utføres av borettslagets renholder.

Det er forbudt å sette fra seg skotøy utenfor leilighetene. Skopuss må ikke finne sted i gangen. Det er også forbudt å sette fra seg søppelposer og annet avfall utenfor leilighetene og i trappeoppganger.

Vennligst benytt søppelcontainerne.

## § 6

### VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASSER

For bruk av vaskeriene gjelder de vedtatte retningslinjer.

**TØRKEPLASSENE MÅ IKKE BRUKES PÅ SØN- OG HELLIGDAGER.**

**DET ER IKKE TILLATT Å VASKE ELLER TØRKE TØY SOM TILHØRER ANDRE ENN BORETTSLAGETS BEBOERE.**

Vi presiserer at vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

Ved feil på maskiner i vaskeriene, kontakt vaktmesteren så snart som mulig.

## § 7

### LUFTING

Utendørs tørk av vasketøy kan skje på vanlige hverdager, lørdager og dager før høytids-/helligdager bare til kl. 16.00 når det er synlig for naboer.

Tørkestativene må ikke plasseres slik at de sjenerer naboene eller gjenboerne.

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

Utlufting av leiligheten gjennom trappeoppgangen er strengt forbudt.

Takluker skal være lukket i regn- og snøvær. Enhver andelseier må være oppmerksom og lukke hvis nødvendig.

Enhver andelseier er forpliktet til å holde så pass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret.

## § 8

### RO OG ORDEN

Det skal være ro i leilighetene og balkongene fra kl 22.00 til kl 06.00 på hverdager, og fra kl 24.00 til kl 08.00 på søndag og helligdager.

Dersom man planlegger virksomhet (herunder både snekring/hamring og fester) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør naboene varsles om dette på forhånd (gjærne med en melding på oppslagstavlen i oppgangen).

Musikkøvelser som kan forstyrre naboene, er ikke tillatt før kl. 0900 og etter kl. 1800. På søndager og helligdager er slik øving og undervisning ikke tillatt.

Innvendige reparasjoner / vedlikehold er kun tillatt  
08.00 – 20.00 mandag – fredag  
10.00 – 18.00 på lørdag  
alle søndager og helligdager er slikt arbeide ikke tillatt.

## § 9 DYREHOLD

De beboere som ønsker det, kan anskaffe hund. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes. De plikter som følger av dette skjemaet må overholdes strengt. Særlig skal nevnes båndtvang (hele året) på borettslagets eiendom, samt plikt til umiddelbar fjerning av ekskrementer. Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til fjerning av dyret, eller salg av boretten.

Det er ikke tillatt å holde katt med unntak av en rendyrket innekatt, erklæring om dyrehold i borettslaget må undertegnes.

Katt i pensjon er ikke tillatt.

Mindre dyr (fugler o.l.) som holdes "innenfor" leiligheten og ikke på annen måte er til sjenanse for naboene, kan anskaffes og holdes uten godkjenning.

Ved tvil kontaktes styret før anskaffelse.

## § 10 BAD, WC OG VANNLEDNINGER

I toalettet må en ikke kaste avispapir, filler og lignende som kan medføre tilstopping av avløpsrørene. **DET MÅ KUN BRUKES TOALETTPAPIR.**  
Skru aldri vannkranene helt opp så det oppstår sjenerende sus. Husk alltid å stenge vannkranene slik at vannskader kan unngås.

Badekaret må ikke brukes til klesvask, da tråder mm kan tette avløpet med fare for vannskader. Slike skader dekkes ikke av noen forsikring.

Hvis badekaret skal fjernes og erstattes med dusj, må andelseieren være klar over følgende: Andelseieren selv er ansvarlig for at arbeidet blir utført av autorisert fagmann, og at badegulvet blir behandlet og isolert på en slik måte at det aldri er fare for lekkasje til naboer i underliggende leiligheter. Slike lekkasjer dekkes ikke av noen forsikring. Enhver andelseier er ansvarlig for at badet er tett.

Det er ikke tillatt å installere oppvaskmaskiner og vaskemaskiner på varmtvannet. Det skal kun kobles på kaldtvann av autorisert rørlegger.

## § 11

### FREMLEIE AV LEILIGHETEN

Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret. INGEN MÅ FLYTTE INN FØR SLIK GODKJENNELSE FORELIGGER.

Andelseier som har behov for overlating av bruk (utleie), må henvende seg til OBOS for registrering. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for de skader og ulemper som borettslaget og de andre andelseierne måtte få ved hans overlating av bruk.

## § 12

### FELLES ANSVAR

Vi må alle, barn, ungdom og voksne her i borettslaget påse at det ikke lekes i oppgangene, og at kreative unge eller eldre ikke skriver, "tagger" eller riper på veggene i oppgangene.

Vi må alle samarbeide om et trivelig, rent og innbydende borettslag.

## § 13

### HUSBRÅK

Husbråk eller annen uro betraktes som en privat sak. Eventuelle fornærmede/forulempede bes tilkalle politiet.  
(Styret registrerer bare skriftlige klager).

## § 14

### VAKTMESTEREN

Vaktmesteren skal følge sin instruks og har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt, og om nødvendig melde forsømmelser til styret.

Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmesteren krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelsen av sitt arbeide og plikter.

Vaktmesterens arbeidsgiver er til en hver tid det sittende styrets leder.

## § 15

### STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp, må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til andelseierne skal betraktes på samme vis som husordens bestemmelser. Navneskilt for ringeklokker og postkasser bestilles hos styret.

HUSORDENS BESTEMMELSER INNGÅR SOM EN DEL AV HUSLEIEKONTRAKTEN, OG VED GJENTATTE BRUDD PÅ DISSE KAN EN ANDELSEIER FÅ SALGSPÅLEGG.

## § 16

### PARKERINGSPLASSER

Borettslaget har 100 parkeringsplasser. Det er utarbeidet retningslinjer for tildeling av disse. Henvendelser vedrørende parkeringsplassene kan rettes til styret.

## § 17

### FELLESANTENNEANLEGGET, MARKISER MM

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere, og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

Parabolantennen skal ikke være synlig for naboer eller hindre rømningsveien gjennom verandaen.

Parabol/antenner, markiser, skilter eller lignende kan ikke settes opp uten at det foreligger godkjenning fra styret.

## § 18

### VENTILASJONSANLEGGET

Blokkene er utstyrt med mekanisk avtrekkssystem som suger gammel luft ut gjennom ventiler til felles rør og opp til taket på blokken. Avtrekksventilene er plassert på bad/toalett og kjøkken. For at utsuget skal fungere må disse renholdes, dvs. vask av ventilen og støvsuging av rørdelen innenfor. Renhold av ventilene er beboers ansvar og bør gjøres minst to ganger pr. år.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte for komfyr inn på vårt felles avtrekkssystem. Det vil bli spre matlukten til de øvrige beboerne i oppgangen og matfettet representerer brannfare. Montering av avtrekk gjennom yttervegg er likeledes forbudt.

## § 19

### BRANNALARMANLEGG

Uønsket alarm som fører til utrykning fra Brann- og redningsetaten belastes den enkelte beboer.

### LEIEKONTRAKTEN

Det vises forøvrig til leiekontraktens innhold angående beboernes plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling, framleie og om veggdyrkontroll.