

HUSORDENSREGLER FOR LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Sist endret på generalforsamlingen 07.05.2002, 12.04.2011, 09.04.2013,
26.05.2015, 19.04.2017 og 17.04.2018

INNHOOLD

1. MÅLSETTING.....	
2. HUSORDENSREGLENE OG LEIEKONTRAKTEN.....	
3. MELDINGER, HENVENDELSER OG KLAGER.....	
4. REGLER OM RO I LEILIGHETEN.....	
5. FELLESROM, TRAPPEGANG, LOFT ETC.	
6. RENHOLD.....	
7. SØPPEL.....	
8. VASKERIENE.....	
9. BALKONGENE.....	
10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER.....	
11. NAVNESKILT.....	
12. UTEOMRÅDENE.....	
13. PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.....	
14. DYREHOLD.....	
15. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER.....	
16. VENTILASJON.....	
17. BRANNSIKRINGSUTSTYR.....	
18. FORSIKRING.....	

1. MÅLSETTING

Husordensreglene omfatter råd, plikter og bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer. Disse reglene har til hensikt å sikre andelseiernes rettigheter som ro, orden og hygge i hjemmene, samt å fremme et godt bomiljø og trivsel i borettslaget.

Lille Ekeberg Borettslag eies av andelshaverne. Det er hver enkelt av oss, i fellesskap og sammen med vaktmesteren, som er ansvarlig for at eiendommen er i god stand og at borettslaget blir et godt sted å bo. Husordensreglene skal bidra til dette.

2. HUSORDENSREGLENE OG LEIEKONTRAKTEN

Husordensreglene er en del av leiekontrakten. Overtredelse av husordensreglene er derfor å anse som misligholdelse av denne, og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.

Vaktmesteren har anledning til å påtale brudd på husordensreglene, og plikt til å melde forsømmelser og mislighold til styret.

Styret er borettslagets lovlig valgte representanter.

Andelseieren plikter derfor å rette seg etter styret eller styrets representanter ved henvendelser.

3. MELDINGER, HENVENDELSER OG KLAGER

Meldinger og henvendelser fra styret eller OBOS skal frem til neste generalforsamling gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser. Henvendelser til styret generelt, og klager til styret vedrørende brudd på husordensreglene, skal skje skriftlig.

Egen meldingskasse til dette bruk er satt opp utenfor vaktmesterens kontor.

4. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Leiligheten og fellesrom skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00-06.00. Med ro i leiligheten menes for eksempel bruk av radio/TV og musikkanlegg, eller utøvelse av andre støyende aktiviteter som kan sjenerer naboene i dette tidsrom. Banking og bruk av elektrisk verktøy, samt musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 09.00-19.30 på hverdager og mellom 10.00- 18.00 på lørdager. På søndager/helligdager er samme ikke tillatt.

Musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med styret og etter samtykke med naboer. Det er en kjennsgjerning at byggematerialene som ble brukt på den tiden blokkene ble reist, ikke er i samsvar med dagens krav til lydisolering. Det er derfor viktig at beboerne tar nødvendig hensyn, og ikke forårsaker unødig støy. Det er også vanlig høflighet å si fra når man skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00.

Tilsvarende gjelder før man starter oppussingsarbeider som medfører støy over lengre perioder.

5. FELLESRUM, TRAPPEGANG, LOFT ETC.

Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i fellesrom som trappegang, kjeller og på loft. I blokker med fellesrom skal dette holdes låst og lyset slukkes når rommet forlates. Røyking og bruk av lys eller fyrstikker i kjeller eller på loft er ikke tillatt.

Trapper og fellesrom må ikke blokkeres av andels- eiernes eiendeler. Beboerne må ikke plassere gjenstander i fellesrom på loftet eller i gangen utenfor kjellerboden. Det skal ikke være noen ting utenfor den enkeltes entrédør. Sykler skal ikke henses i trappegangen, men plasseres i sjakrom eller kjellerbod. Barnevogner kan plasseres under kjellertrapp, og gåstoler ved postkassene. For den enkeltes sikkerhet SKAL ytterdøren være låst hele døgnet.

På grunn av frostfaren må vinduene i vaskeriene holdes lukket om vinteren, nå vaskeriene ikke er i bruk.

6. RENHOLD

Vinduene i oppgang vaskes etter behov av andelshavere / beboere.

7. SØPPEL

Søppel pakkes godt inn før den kastes i søppelkassen. Søppelkassene er kun beregnet på vanlig husholdnings- avfall. Papp og papir skal kastes i returavfalls- beholdere. Pappesker o.l. skal trykkes flate, slik at de ikke opptar unødig plass. Glass kastes i beholdere for returglass. Større gjenstander fjernes for egen regning. Det er ikke tillatt å plassere søppel eller gjenstander som skal kastes ved siden av søppelkassene. Vi kan ikke påregne at renholdsverket fjerner dette. Loft og kjeller, utenom bodene, må ikke benyttes til lagring av gjenstander som skal kastes.

8. VASKERIENE

Fellesvaskerier er i Vårsvingen 3, Barnehjemsveien 3 og Enoksvei 4, 25 og 33. Det er innført betalingssystem for vaskeriene. Kort fås kjøpt av styret / vaktmester.

Vaskeriene kan benyttes mandag til og med søndag fra klokken 08.00 til 22.00, fordelt på periodene 07.00 til 11.00, 11.00 til 15.00, 15.00 til 19.00 og 19 til 22.

Vennligst overhold vasketidene.

Tørking av tøy i tørkebåsene følger vasketidene.

Tørkerommene skal utenom de faste vasketidene være avslått.

Det er en selvfølge at andelseiere som anvender vaskeriene tar sin del av renholdet og kvitterer i boken for utført arbeide.

Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det!

Andelseiere som bruker vaskeriene skal benytte henge- lås med vaskekortnummer på vaskeritavlen. Ingen andre enn de som har meldt seg på vasketur skal bruke vaskeriet. Har du hengt på låsen, men allikevel ikke skal vaske, fjern låsen umiddelbart.

Kun låser med *vaskekortnummer* skal anvendes. Det er ikke tillatt å benytte flere låser. Låser uten *vaskekortnummer* kan fjernes av vaktmester eller styret uten varsel. Styret kan også fjerne låser som blir hengende på samme sted i lengre perioder.

Banking av tøy og tepper skal skje utendørs, i god avstand fra inngangsdørene og tøy som henger til tørk eller lufting. "Banketider" følger vasketidene.

9. BALKONGENE

Balkonger og vinduer skal ikke brukes til banking eller risting av tøy eller sengeklær. Dette gjelder også trappegangene.

Balkongene må gjerne benyttes til lufting og tørk av tøy, under forutsetning av at tøyet ikke henger høyere enn øvre balkongkant.

På grunn av sjenerende lukt og røyk, er grilling med trekull o.l. på balkongen ikke tillatt.

Markiser, antenner, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjennelse fra styret.

Balkongenes innvendige areal, d.v.s. gulv og vegger tilhører leiligheten. Eventuelle bygningsmessige skader p.g.a. mangelfullt vedlikehold, er andelseieren selv ansvarlig for utbedringskostnadene av. I tvilstilfelle, eller ved mistanke om bygningsmessige skader som f.eks. sprekkdannelse, skal vaktmester eller styret kontaktes uten opphold. Innglassing av balkongene er tillatt, med innglassingssystem godkjent av styret. Innglassing bekostes og vedlikeholdes av andelseier.

10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Endringer i leiligheten, som for eksempel endring av vegger, rehabilitering av bad, installasjon av ildsted, utskifting av entrédør eller større forandringer, må søkes til styret i god tid før arbeidet skal settes i gang. Søknaden må inneholde en beskrivelse av arbeidet, og tegning som viser endringen. Andelseier er selv ansvarlig for å undersøke om endringen er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Dersom endringen er søknadspliktig, må andelseier selv søke Plan- og bygningsetaten om tillatelse. Tillatelsen fra Plan- og bygningsetaten må så legges ved søknaden til styret. Endringer må ikke settes i gang uten tillatelse fra styret og eventuelt fra Plan- og bygningsetaten. Kostnader i forbindelse med bistand fra byggt teknisk fagkyndig eller saksbehandling hos offentlige myndigheter betales av andelseier. Ved installasjon eller endring av ildsted, skal det sendes kontrollklæring til Brann- og redningsetaten.

11. NAVNESKILT

Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være på plass og av standard type. Hvis skilt blir borte eller ødelagt, kan nytt skilt bestilles gjennom vaktmesteren.

12. UTEOMRÅDENE

Grøntarealene og uteområdene er våre felles steder for aktiviteter. La oss derfor verne om trær og busker, og bruke plenene slik at de ikke slites unødige. Ballspill mot inngangspartier og borettslagets vegger er ikke tillatt. Av hensyn til våre andelshavere / beboere er det forbudt med fotballsparking på lekeplassen.

Kast ikke mat på bakken til fuglene, da dette trekker rotter og mus til borettslaget.

13. PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD

Parkering skal skje på dertil anviste plasser. Kjøring og parkering på stikkveiene tillates kun for nødvendig av- og påstigning eller av- og pålessing. Det er ikke tillatt å parkere på plener etc. Styret kan rekvirere borttauing av biler feilparkert på borettslagets område.

14. DYREHOLD

Dyrehold (hund og katt) er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å ha hund eller katt i pensjon. Det går an å søke om å få dispensasjon fra denne regelen, hvis man kan vise til at man har gode grunner for å ha hund og kan dokumentere at hunden ikke er til ulempe for andre beboere. Denne muligheten er hjemlet i husleielovens § 5-2: Søknaden sendes til styret på fastlagt skjema.

Husleieloven § 2-5 som har følgende ordlyd:

Leieren plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden. Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrehold ikke er til ulempe for utleieren eller øvrige brukere av eiendommen.

Det finnes ingen definisjon av hva som er "gode grunner", men i forarbeidet til husleieloven nevnes førerhund for svaksynte og sosiale og velferdsmessige hensyn som eksempler. Selv om det finnes gode grunner, er det imidlertid en forutsetning at hundeholdet ikke er til "ulempe" for andre beboere. Dette gjelder fysiske ulemper som for eksempel støy, lukt, avføring i sandkasser, astmaproblemer m. m. Psykiske ulemper (frykt for hund) vil også være relevant

15. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Det er i andelseierens egen interesse å behandle leilighetens innredning og utstyr forsiktig. Vaktmesteren kan ikke pålegges å utføre utbedringer som hører innunder andelseierens vedlikeholdsansvar.

Gjør deg kjent med hvor leilighetens stoppekran befinner seg og hvordan den betjenes. Ta eventuelt kontakt med kyndig nabo eller vaktmester. Hovedstoppekran er i kjellergang, se skilting.

16. VENTILASJON

Leiligheten luftes best ut ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid. Det bør være ventilasjon i leiligheten, også om vinteren. La lufteventilen ha en liten åpning. Det kan ellers lett oppstå kondens på vinduene eller et undertrykk som kan suge luft fra en leilighet til en annen via avtrekkskanalene.

Det er ikke tillatt å tette ventilene eller å montere avtrekksvifte i friskluft- eller avtrekksventilene *som er tilknyttet felles luftekanal*. Det er heller ikke tillatt å lufte leiligheten til trappegang.

17. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt ned røykvarsler og brannsløkking utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Andelseier har selv ansvar for å skifte batteri i røykvarsler og teste at den fungerer. Andelseier skal også sjekke at pulverapparatets manometer står på grønt og/eller at brannslange er i brukbar stand. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

18. FORSIKRING

Borettslaget har tegnet fullverdi byggforsikring. Denne gjelder imidlertid ikke skade på innbo. Kontakt ditt forsikringsselskap for å sikre deg at dette er dekket i din egen innbo- og løssøreforsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ved bruk av vannseng må det tegnes egen forsikring mot vannlekkasje.

I skadetilfelle ved tvil, og ved skade på utvendig glass eller sanitærporselen, kontaktes OBOS for å få avgjort om skaden dekkes av borettslagets forsikring.
