

Idrettsveien borettslag
SKI

Borettslagshåndbok

Med bl.a.

Husordensregler
Branninstruks

Utgave
August 2014

Innhold

Innhold	2
Generelle opplysninger om borettslaget	4
Organisasjon og formål	4
Styre og forretningsfører	4
Generelt om leilighetene	5
Omsetning av leiligheter	5
Utleie av egen bolig (Brukeroverlating)	5
Energimerking	5
Tilhører boligen	5
Individuell nedbetaling av fellesgjeld	6
Sikkerhetstiltak	6
Inngangsdører – Dører i underetasje	6
Brannsikrings- og brannvarslingstiltak	7
Røkluker	7
Låser og nøkler	7
Vedlikehold og renhold	7
Vaktmestertjenester	7
Bruk og renhold av fellesgarasjen	8
Det elektriske anlegget	8
Bruk av fellesområder og uteområder	8
Gjesteparkering	8
Røykeforbud i oppgang og underetasje	8
Røyking på balkonger og uteområder	8
Grilling på balkonger og i fellesområder	9
Avfallshåndtering	9
Avfallsbeholdere i søppelboden	9
Annet avfall enn restavfall	9
Heisene	9
Det har vært mange problemer med heisene	9
Gjør følgende ved driftsstans	10

Andre fellesbestemmelser	10
Oppslagstavle og styrepostkasse	10
Navneskilt ved inngangsdørene til leilighetene	10
Navneskilt på postkasser og ringeklokke	10
Solavskjerming	10
Maling og beis	11
Oppbevaring av brannfarlige væsker og gasser.....	11
Skadedyrbekjempelse.....	11
Hull i brannvegger.....	11
 Servicetjenester og tilbud til beboerne	 11
Kabel-TV	11
 Diverse	 12
El-bil.....	12
Sluk i bad og vaskerom	12
Rørfordeling	12
Waterguard	12
 Våtrom – ventilasjon. Forebyggende tiltak	 12
Tips om forebyggende tiltak vedr. vannlekkasjer	13
Ventilasjon	13
 Dokumenter av interesse for Idrettsveien borettslag.....	 13
 Husordensregler for Idrettsveien borettslag	 14
Søknad om dyrehold	16
 Branninstruks for Idrettsveien borettslag.....	 20

Generelle opplysninger om borettslaget

Organisasjon og formål

Idrettsveien borettslag er et borettslag registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981 953 126. Det ligger i Ski sentrum, med adressene:

- Idrettsveien 13 A, 1400 Ski
- Idrettsveien 13 B, 1400 Ski
- Idrettsveien 13 C, 1400 Ski

Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i bygg som laget eier. Borettslaget består nå av 53 andelsleiligheter, i ett bygg. Tomten, som ble kjøpt i 2002, har gårdsnummer 134, bruksnummer 131 og er på 2731,8 m².

Første innflytting i borettslaget skjedde i oktober/november 2002. Boligbyggelaget OBOS sto for etablering av borettslaget og utbyggingen, med PEAB som hovedentreprenør.

Borettslaget har også som oppgave å arbeide for at det skapes et trivelig og sikkert miljø for alle beboere. Vi skal ta vare på borettslagets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og valg av produkter og tjenester skal ikke skade eller sjenere beboerne. Disse målene skal nås gjennom stadige forbedringer.

Både styret og beboerne skal delta aktivt i forbedringsarbeidet.

Systematisk HMS-arbeid (helse, miljø og sikkerhet) er grunnleggende for sikkerheten for beboere, besøkende og for dem som skal utføre arbeider på bygget. Borettslagets installasjoner og tjenester skal oppfylle beboernes krav til kvalitet og punktlighet, både i dag og i fremtiden.

Borettslaget har for tiden ingen ansatte. Vaktmester – og vedlikeholdstjenester kjøpes fra utenforstående.

Styret og forretningsfører

Styret i perioden 2014 – 2015 består av følgende personer:

Styreleder	Karin Frøyna	Idrettsveien 13 B
Styremedlem	Gunnar Vegsgaard	Idrettsveien 13 A
Styremedlem	Turid Johansen	Idrettsveien 13 C
Styremedlem	Øivind Bakke	Idrettsveien 13 B
Styremedlem	Trond Kjærnsmo	Idrettsveien 13 B

Varamedlemmer:

Stein Bastiansen

Per Frøysa

Bjørn R. Gutterud

Torolv Trå

Valgkomite:

Eivind T. Fagermoen, Mette Hovind, Kim A. Haug.

Styrets leder kan kontaktes pr. tlf. 959 18 365 eller e-post: karinfo@hotmail.com
Mindre vedlikeholds-spørsmål kan rettes til Øivind Bakke, tlf. 413 23 123 eller Trond Kjærnsmo, tlf. 977 33 621.

Forretningsfører er:

OBOS Eiendomsforvaltning v/ Mona Kvandal, Torgveien 10, 1400 Ski. Tlf. 22 86 54 46, mobil 990 34 493, e-post mona.kvandal@obos.no eller sentralbord 02333
forvaltor@obos.no

Generelt om leilighetene

Omsetning av leiligheter

OBOS-medlemmer har forkjøpsrett ved kjøp av OBOS-leiligheter.

Andelseiere i borettslaget har fortrinnsrett til å tre inn i avtalen (høyeste bud), foran andre OBOS-medlemmer. Andelseiere som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS fellesannonser tirsdag og torsdag i dagsavisene. Her står alle leiligheter som er til salg, uavhengig om de selges av OBOS-megleren eller andre eiendomsめglere. Oversikt over boliger som er til salg, finnes også på www.obos.no

Melding om bruk av forkjøpsrett skal meddeles direkte til OBOS, avdeling forkjøp. Se annonser for detaljert informasjon.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333, eller forretningsfører.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Dette gjelder også garasjeplassene. Forretningsfører holder oversikt. Ulovlig fremleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseierens leieforhold. Søknadsskjema for fremleie fås ved henvendelse til OBOS på telefon 02333.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides energiattest.

På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Tilhører boligen (skal ikke tas med ved salg)

- Fjernkontroll til garasjeport
- Parkeringskort til gjesteparkering (4 stk.)
- Hovednøkler til boligen
- Dekoderboks m/fjernkontroll (Canal Digital)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har individualisert fellesgjeld, men det er lagt til rette for individuell nedbetaling (IN-ordning) som gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.06 og 01.12 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60.000 pr. gang. Andelseier vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Sikkerhetstiltak

Inngangsdører – Dører i underetasje

Som sikring mot innbrudd og uønskede personer i oppgangene holdes alle inngangsdører i bygget låst. Vær påpasselig med at døren går i lås – retur fjæren er tilpasset slik at dørene ikke blir for tunge å åpne. Noen av dørene har trykknappåpning av hensyn til rullestolbrukere.

Dersom dører holdes oppe ved flytting eller reparasjoner, skal de holdes under oppsyn. Hvis ukjente vil gå inn samtidig med at døren er åpen, oppfordres det til aktsomhet. Dørselgere er uønsket. Dersom de påtreffes i oppgangen bør de anmodes om å forlate bygget. Det samme gjelder personer som deler ut brosjyrer.

Ikke slipp noen inn etter henvendelser i porttelefonen uten at du er rimelig sikker på hvem du slipper inn.

Vær spesielt oppmerksom ved bruk av utgangsdøren i søppelrommet (den som vender ut mot nedkjørselen). Her må man forvise seg om at døren går i lås når man forlater bygget den veien.

Dørene fra garasjen og inn til bod avdelingene SKAL holdes låst.

Brannsikring – og brannvarslingstiltak

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn fra 1990 har hver leilighet minst en godkjent røykvarsler (som er tilknyttet lysnettet – NB! 230 V) og manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Dette ble levert med bygget. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboeren som har hovedansvaret for å kontrollere at utstyret i leiligheten er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Styret har inngått avtale med Bravida Norge AS om kontroll av røykvarslerne hvert annet år.

Ved utgangsdøren i leiligheten er det lydvarsel (klokke) for utløst brannalarm i fellesområder, men ikke fra andre leiligheter. Ved brann i en leilighet skal brannalarmen utløses manuelt, og hver beboer må forvise seg om hvor nærmeste brannmelder befinner seg (i garasjen ved siden av dørene til oppgangene).

Brannvesenet må varsles manuelt.

Rømningsveier er først og fremst trappene i oppgangene. Hvis oppgangen er blokkert, er det luker i gulvet på balkongene, med utløsbar stige til etasjen under. Der hvor det er skillevegg av tre, er det krypeluke til naboileilighetens balkong. Luker i gulv og skillevegg må ikke blokkeres. I 6. etasje er det dør for adkomst til tak.

Når brannalarmen utløses, går heisen automatisk ned til 1. etasje og blir stående der med åpen dør. Husk: heis er ikke rømningsvei!

Branninstruks finnes på oppslagstavlene og er også tatt inn bak i denne håndboken.

Røkluker

Ved siden av hver hovedutgangsdør er det en bryter for å åpne eller stenge røkluken øverst i oppgangen. Disse bryterne skal betjenes av brannvernet.

Låser og nøkler

Leverandør av dørlåser til bygget har vært Follo Lås og Glass-sikring AS, Jernbaneveien 2, 1400 Ski. Telefon 64 87 69 70. Borettslaget har en avtale med firmaet om vedlikehold av låser og dør mekanismer, og der kan det også bestilles nøkler. Systemnøkler (til inngangsdører etc.) kan bare bestilles mot rekvisisjon etter henvendelse til styret.

Hver leilighet har fått utlevert åpner (m/radiosignal) for automatisk åpning av garasjeporten. Flere døråpnere kan bestilles ved henvendelse til styret, men må betales av andelseier/beboer. NB. Beboerne bes sørge for å ha minst dobbels sett av nøkler til leilighet, bod, elektrotavle (med strømmåler) og postboks. Alle disse kan kopieres.

Vedlikehold og renhold

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Ren-Vakt AS. Avtalen inkluderer bl.a. renhold av trappeoppganger og andre innvendige fellesarealer, stell av grøntarealer etc. I avtalen inngår snøbrøyting og strøing av fortau etc., samt pussing av vinduer i oppganger etter rekvisisjon.

Innvendige vaktmesterarbeider og småreparasjoner i leilighetene (mot timebetaling) kan bestilles av beboeren direkte.

Ren-Vakt AS nås på vanlig dagtid på telefon 40 00 00 04. Vakttelefonen for henvendelser (for eksempel ved heisstopp) etter kl. 15.00 er 40 10 00 04.

Bruk og renhold av fellesgarasjen

Borettslaget har avtale med Ren-Vakt AS om rengjøring av garasjeanlegget ved bestilling etter behov. Ukentlig renhold av garasjegulvet utføres for tiden av enkelte beboere på frivillig basis.

Hver beboer sørger for å holde egen parkeringsplass og området rundt rent ved for eksempel å tørke opp evt. Oljesøl etc. Det er også viktig at det trekkes med minst mulig snø inn, da smeltevannet kan skape en del problemer.

Dersom det i enkelttilfelle må brukes skjøteledninger, skal disse være av godkjent type, og de må legges slik at det ikke kjører biler over dem.

Det elektriske anlegget

Borettslaget har avtale med Bravida Norge AS om periodisk kontroll av det elektriske anlegget i Idrettsveien 13. Dette omfatter også den lovpålagte internkontroll av anlegget som inngår som en del av borettslagets HMS-system.

Beboerne er selv ansvarlige for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget i leilighetene. Ved behov for reparasjoner eller endringer kan Bravida også utføre dette til avtalt timepris. Serviceavdelingen kan nås på telefon 64 91 85 00.

Bruk av fellesområder og uteområder

Gjestparkering

Borettslaget har avsatt seks oppmerkede plasser til gjesteparkering. To under tak utenfor garasjeporten og to hver siden av nedkjørselen. Disse plassene kan disponeres av besøkende mot at parkeringsbevis legges synlig i bilen. Hver leilighet har fått utlevert fire parkeringsbevis som kan lånes av besøkende.

Parkering langs fortauet i Torgveien ved enden av bygget er ikke tillatt.

NB! Gjestparkeringsplassene tillates ikke brukt for parkering av eventuell bil nr 2. Da må man enten leie annen tilgjengelig garasje plass, eller løse parkeringen på annen måte.

Røykeforbud i oppgang og underetasje

Borettslaget vedtok i april 2003 at Røykeloven gjelder for oppganger, heiser og hele underetasjen, inkludert garasjen. Det anses ikke nødvendig med skilting. Askebeger ved inngangsdører anses heller ikke nødvendig. Det henstilles om å unngå forsøpling med tilhørende økning av felleskostnadene.

Røyking på balkonger og uteområder

Husordensreglene har en generell formulering om ikke å sjenere naboer. Vær oppmerksom på at røk ofte følger bygningen og lett kommer inn gjennom luftinntak

(ventiler), åpne soveromsvinduer og opp på overliggende veranda. Dette begrenser røkfølsomme naboers mulighet til å bruke verandaen eller sove med åpent vindu.

Grilling på balkonger og i fellesområder

Husordensreglene fordrer at man tar hensyn til naboene. Beboermøtet i april 2003 konkluderte med at det var uønsket med trekullgrill ut fra både røk og brannfare. Gassgrill som gir sterk røkutvikling vil i de fleste tilfeller sjenere andre beboere. Oppbevaring av gassflasker er også en brannteknisk utfordring. Elektrisk grill vil i de fleste tilfeller ikke gi sjenanse.

Avfallshåndtering

Avfallsbeholderne i søppelboden

Beholderne er beregnet for restavfall. De tømmes en gang pr. uke. Lysstoffrør og batterier skal IKKE kastes i containerne/holdere. Papir, glass og metall sorteres i eget rom.

Annet avfall enn restavfall

Det henstilles imidlertid til beboerne inntil videre å bruke de leveringsmulighetene som er anført i den årlige brosjyre fra Ski kommune. I Ski sentrum er det flere muligheter for å levere papir, glass, metall og plast. Beholdere står ved Drivhuset (nederst i Jernbaneveien), parkeringsplassen på vestsiden av jernbanen og Ezzo-stasjonen i Nordbyveien (?).

En gang pr. måned er det ordnet med henting av papir som er lagt på fortau (tidspunkter: se brosjyren).

Spesialavfall skal leveres til en av de angitte innleveringsstasjonene, for eksempel på Bølstad og Regnbuen gjenvinningsanlegg.

Heisene

Det har vært mange problemer med heisene

Det har i de forløpne fire årene vært mange problemer med driftsstans. Dette skyldes flere forhold, men mye tyder på at styringsmekanismene er mer følsomme enn de burde være. Det er for eksempel svært viktig at dørene ikke berøres under drift. Det er ingen spesiell sikkerhetsrisiko forbundet med driftsstans av denne typen, men for eldre og bevegelseshemmede er dette særdeles ubehagelig.

For styret er det derfor en høyt prioritert oppgave å finne løsninger som betyr bedre driftssikkerhet. Først og fremst kan dette inneholde mer forebyggende vedlikehold, opplegg av reservedelslager på stede og kortere frammøtetider for tilkalt servicepersonale ved stopp. Dette vil koste mer, men vil trolig være nødvendig.

Gjør følgende ved driftsstans

I tilfelle stans kan man med alarmknappen få omgående kontakt med nødtjenesten, som i første omgang kan få personer ut av heisen. Ved driftsstans ellers tilkalles Ren-Vakt AS på telefon 40 00 00 04 (vakttelefon etter kl. 15.00 er 40 10 00 04) som kan utføre enkle inngrep som ofte får heisen i gang igjen (resetting). De sørger også eventuelt ved behov for at Schindlers montør kan komme til stedet.

I en nødsituasjon kan Schindlers vakttelefon 22 78 79 50 kontaktes direkte.

Andre fellesbestemmelser

Oppslagstavle og styrepostkasse

Styret har satt opp en oppslagstavle og en styrepostkasse i hver oppgang. Oppslagstavlen er ment for nyttig fellesinformasjon. Styrepostkassene blir tømt jevnlig og i alle tilfelle før styremøtene.

Navneskilt ved inngangsdørene til leilighetene

Det bør være navneskilt ved leilighetenes inngangsdører. Skiltet skal fortrinnsvis plasseres på veggen nær ringeklokken. Feste på dør vil være vanskeligere å reparere ved senere endringer.

Navneskilt på postkasser og ringeklokke

Ved endring av navneskilt på postkassen besørger beboeren dette selv. Navneskilt på ringeklokker ved inngangsdørene på gateplan er litt vanskeligere å skifte ut og de bør være av standardisert utseende. Ved behov for nytt navneskilt legges en beskjed om dette i styrets postkasse.

Solavskjerming

Markiser og annen solavskjerming anskaffes av den enkelte andelseier. For å gi bygget et helhetlig utseende, men samtidig akseptabel fleksibilitet, skal markisestoffet være stoff nr. 340471, farge på persienner skal være 0012 Turnils. Valg av leverandør er frivillig.

Løsningene kan omfatte:

- Markise over terrasser og verandaer.
- Transparente avskjermingsplater på rekkverk.
- Utvendige persienner for vinduer på flat vegg.

Det er ikke anledning til å feste gjenstander (for eksempel antenner) i, på eller gjennom mursteinsfasaden.

Maling og beis

Der er en god del trevegger i Idrettsveien 13. Det gjelder for eksempel kledningen i 6. etasje og veggene og mellomveggene på balkongene. Disse er behandlet med Gori 88. Med de valgte farger har bygget fått et tiltalende preg. Borettslaget planlegger å beise ytterveggene hvert femte år. Der er ellers opp til hver enkelt beboer å friske opp utvendige flater på balkongene selv, men det må da brukes riktige farger. Disse er:

Utvendige trevegger, grå: Oljedekkbeis Gori 88, Skyhvit nr 171
 Utvendige trevegger, blå: Oljedekkbeis Gori 88, Fjellblå nr 805

Innvendig i leiligheter, standard leveranse:

Vegger, striebelagt og malt: Flugger veggfarge, egghvit, S 0502 Y

Listverk, dører og vinduer: Jotun Lady, egghvit, 0502 Y

For andre farger ved tilvalg i leilighetene finnes en del opplysninger i styrets FDV-perm (utbyggers noteringer).

Oppbevaring av brannfarlige væsker og gasser

Det finnes klare regler for hva som tillates oppbevart av brannfarlige væsker og gasser. Små mengder kan oppbevares i boenheter og kjellerboder av for eksempel whitespirit eller gass i bokser etc. Det er først og fremst snakk om bruk av sunn fornuft. Er du i tvil, spør styret.

Skadedyrbekjempelse

Borettslaget har rutiner for avfallshåndtering som reduserer forekomst av skadedyr som rotter og mus. Borettslaget overvåker tilstanden i fellesområdene (garasje og søppelrom, samt utearealet), mens den enkelte beboer overvåker egen bolig. Beboere skal varsle styret omgående om observasjoner av skadedyr (rotter, insekter, maur etc.).

Utsetting av musefeller og enklere midler mot skadedyr håndteres av styret. Etter avtale med Ren-Vakt AS er det satt opp giftbokser av godkjent type i søppelrom og innenfor garasjeporten.

Ikke kast ut mat på bakken for å mate fugler. Det tiltrekker seg rotter og mus. Det henstilles også om å være varsom med å mate fuglene på balkongene. Det viser seg bl.a. at fugleskitt tilgriser både balkongen og rekkverket og eventuelle gesimser nedfor, av og til også balkongen i etasjen under.

Hull i Brannvegger

Det kan tenkes tilfelle hvor det er spørsmål om å bore hull i en vegg som er brannvegg. Både beboere og innleide håndverkere må være oppmerksomme på dette og tenke gjennom konsekvensene før arbeidet påbegynnes. I tvilstilfelle kontaktes styret.

Servicejenester og tilbud til beboerne

Kabel-TV

Canal Digital Norge AS er leverandør av TV- og bredbåndstjenester til borettslaget. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital kundeservice på telefon 06090, åpent alle dager 08:00 – 23:00, eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Diverse

El-bil

Borettslaget har ingen parkeringsplass som kan avsettes som ladestasjon for El-bil. Beboere med El-bil må selv bekoste offentlig godkjent installasjon av måler og stikkontakt på egen parkeringsplass.

Sluk i bad og vaskerom

Gulvslukene skal samle opp vann fra gulv og badekar. Alle vasker har egne vannlåser. Dette medfører at disse slukene må være fylt med vann for å fungere som vannlås. Det er lurt å ha noen dråper matolje i vannet, fordi oljen legger seg som en hinne på overflaten, slik at det ikke damper så fort av. Dersom det ikke er vann i sluket, vil det bli kloakklukt i leiligheten.

Rørfordeling

I veggen på vaskerommet befinner det seg et platedeksel, og bak den er rørfordelingen. Herfra får rørene i skjult opplegg til forbruksstedene i leiligheten. Rørene er lagt i fleksible slanger, slik at ved eventuelt rørbrudd vil vannet ikke renne ut i veggen, men følge slangene til rørfordelingskassen og derfra ned på gulvet og til sluk. (Se den lille åpningen med plastlokk over i veggen like over gulvet).

Waterguard

Det er montert waterguard med strømkutt ved vannlekkasje fra varmtvannsbereder i alle leiligheter hvor bereder er plassert i kjøkkenbenk.

Våtrom – ventilasjon. Forebyggende tiltak.

Denne listen er en viktig informasjon til beboerne og skal brukes til egenkontroll i leiligheten. Ved feil og mangler bør beboerne straks utbedre feilene. Styret må straks varsles om feil og mangler som kan få betydning for de øvrige beboere.

Tips om forebyggende tiltak vedr. vannlekkasjer

1. Bruk badet riktig i forhold til oppbygging og utrustning. Unngå unødig vannsøl på gulvet for eksempel ved at opprinnelig badekar fjernes, og at det dusjes rett på gulvet.
2. Skift pakninger i rennende sisterner og dryppende armatur.
3. Rens sluk minst en til to ganger pr. år. Etterfyll vann i slukene regelmessig.
4. Skift vannslanger og avløpsledninger for vaske- og oppvaskmaskiner som er eldre enn 10 år.
5. Regelmessig kontroll bak/under oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og varmtvannsbereder i kjøkken.

6. Gjør alle i husstanden kjent med lokaliseringen av hovedstoppekranen.
7. Steng stoppekranen ved lengre tids fravær.
OBS! husk at dersom hovedkranen stenges MÅ sikring for varmtvannsbereder (i sikringsskapet) også skrues av.
8. Vannførende maskiner som monteres i rom uten sluk, bør sikres ved å montere automatiske avstengingsventiler og vanntett gulvbelegg med oppbrett i bakkant.
9. Kontroller at avløp fra vannførende maskiner er forsvarlig festet.
10. Steng for vanntilførselen når vannførende maskiner ikke er i bruk.
11. Ikke la vannførende maskiner gå når ingen er til stede eller når alle sover.

Ventilasjon

1. Sørg for god luftsirkulasjon i leiligheten. Avtrekksventiler (som suger luft ut av leiligheten) befinner seg på kjøkken, vaskerom, toalett og badrom.
2. Tilluftsventiler (som sørger for at ny luft skal komme inn i leiligheten til erstatning for det som forsvinner ut i avtrekksventilene) befinner seg ved yttervegger, gjerne i tilknytning til vinduene. (I overkant- eller ved siden av vinduene). Sørg for at alle disse ventilene normalt er åpne.
3. Ventiler bør kun stenges på spesielt kalde dager.

**Beboere har et selvstendig ansvar for å gjennomføre egenkontrollen!
Ved tvil: meld fra til styret i borettslaget.**

Dokumenter av interesse for andelseierne

Følgende dokumenter er tilgjengelige i oppdatert tilstand for andelseierne og kan rekvireres ved henvendelse til styrets leder eller forretningsfører:

1. Borettslagets vedtekter
2. Husordensregler for Idrettsveien borettslag (også tatt inn i denne håndboken)
3. Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten (fra HMS-perm)
4. Søknad om dyrehold (også tatt inn forminskert i denne håndboken)

HUSORDENSREGLER FOR IDRETTSVEIEN BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Leilighetene i første etasje har eksklusiv bruksrett til en parsell av tomten utenfor boligen i henhold til utomhusplanen i prosjektet. Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger (under rekkeverkshøyde) og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Privatrettslige regler anvendes. Plasser merket "Gjesteparkering for Idrettsveien 13" er for korttids og feriegjester til beboerne. Besøkskort legges synlig foran i bilen. Ved gjentatt ikke forklart parkering kan kjøretøyet fjernes for eier sin regning.

Ved utleie av egen biloppstillingsplass skal godkjenning innhentes fra styret. Det er ikke tillatt å leie ut plassen til andre enn beboere i Idrettsveien 13.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdsklæring.

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 en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel og angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Sjøppel

Sjøppelsekk/containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor sjøppelcontainerne.

§ 8 Fellesareal

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

§ 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse

søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
5. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av
8. leiekontrakten.

....., den /

Andelseiers underskrift:

....., den / Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

....., den/.....

Styrets leder:

(NB. Eksemplarer i A4-format fås fra styret eller forretningsfører)

Til egne nota

Til egne notater

Branninstruks for Idrettsveien borettslag

Idrettsveien 13 – 1400 SKI

VED BRANN

Ring tlf. 110

1. VARSLE – 2. - EVAKUERE – 3. SLUKKE

Oppdages brann eller røk skal brannvesenet varsles uten opphold.

Slå alarm (bruk en brannmelder) for å varsle beboere.

Ved brann i garasjen blir brannalarmene i leiligheter og oppganger utløst av alarmanlegget. NB. Brannvesenet varslet IKKE automatisk!

Evakuer bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.

Heiser må ikke brukes ved brann/brannalarm.

Ved mindre branntilløp:

Forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.

Brannslange i kjøkkenbenk, ev. eget brannslukningsapparat.

Brannslukkingsapparat ved dører i garasjer.

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks, er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridorskille og trapperomdører, holdes lukket for å hindre spredning.

GJØR DEG KJENT MED:

Hvor nærmeste brannmelder er plassert (ved dørene i garasjen)

Rømningsveier og nødutganger (på terrasser)

Hvor slukkeutstyr er plassert og hvordan det brukes

Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie

Brannalarmsentral i oppgang A, 1.etg.

- - stopp av brannalarm for eksempel ved feil eller uhell

Brannalarmen kan stoppes ved å sette inn nøkkelen i frontpanelet og vri til posisjon for operasjon. Trykk på stopp-knappen. Når årsaken til utløst alarm er funnet, kan sentralen tilbakestilles ved å trykke på knappen for tilbakestilling. Dersom ingen av anleggets detektorer lenger gir alarm, kan sentralen nå settes i drift igjen. Styret skal kontaktes dersom brannalarmen er blitt utløst.

