

HUSORDENSREGLER TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 06.05.2019

INNLEDNING

Er beboernes eiendom. Det er de som eier leilighetene og som i fellesskap er økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter dekkes av husleien. Det er beboerne som må skape de forhold som sikrer den ro, orden og trygghet i hjemmet og hever borettslagets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, samt for å holde den høyest mulige sosiale standard med minst mulig utgifter, har en i husorden gitt enkle regler som skal overholdes.

Husordenens bestemmelser er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder som en del av leiekontrakten. Mulige endringer fra styret, ved rundskriv eller oppslag, gjelder i tillegg til husordenen. Portneren skal passe på at husordenen blir fulgt og har plikt til å melde eventuelle forsømmelser og misbruk til styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Balkonger må ikke brukes til unødig tørking og lufting av tøy. Det skal ikke oppbevares /lagres / luftes på balkongene som fremstår sjenerende fra gateplan. Benyttelse av balkongene skal følge husordensreglens formuleringer om ro. Det er ikke anledning til å bruke åpen ild for fremstilling av mat på balkongene. De som ønsker å grille på balkongen må benytte elektrisk grill.

Flaggstenger, antenner, markiser, utvendige persienner, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

Fotballsparking og ballkasting er ikke tillatt på borettslagets områder.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Alle inngangs- dører, lofts- og kjellerdører skal alltid være låst. Vær vennlig å påse at utgangsdørene alltid går i lås.

Det er ikke tillatt å bruke bart lys i loft eller kjeller.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Vis hensyn til naboene.

Støyende aktivitet, bruk av drill eller banking er ikke tillatt før kl.0800 og etter kl. 2100 på hverdager. Lørdager må det være ro før kl. 10 og etter kl. 17.

Bruk av drill eller banking er ikke tillatt på søn- og helligdager, samt høytidsdager.

Ved selskapelighet og ved større vedlikehold av leiligheten, meld fra til styret, så styret kan meddele beboerne om dette ved oppslag eller lignende.

TV og stereoanlegg må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene.

DYREHOLD

Hunde- og kattehold er tillatt. Hunde- og kattehold forutsetter at andelseier har søkt styret skriftlig i forkant av anskaffelse.

SØPPEL OG RENHOLD

Husholdningsavfall skal ikke hensettes utenfor entredør, eller i andre deler av fellesarealene, men umiddelbart bringes direkte til egnet søppelcontainer. Alt hensatt i fellesarealer, herunder på loft og kjeller, samt ute blir fjernet for eiers regning og risiko. (For eksempel avfall etter opp-pussing, nyinnkjøp av innbo og annet avfall skal ikke kastes blant husholdningsavfallet, men fjernes av den enkelte andelseier og kastes på offentlig eller kommunalt godkjent avfalls plass. Dette gjelder også juletrær.)

Borettslaget skal ikke bidra til å mate rottene i kloakksystemet. Det skal derfor ikke kastes/helles matrester, ei heller matfett (varmt eller kaldt) i rørene – verken på kjøkken, bad eller toalett – ei heller i selve toalettet.

OBS! Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i søppelskurene. Større ting som pappesker o.l. må deles opp så de får plass i søppelkassene. Annet større avfall eller spesialavfall må fjernes av beboerne.

VASKERIENE

Maskiner kan benyttes hverdager kl. 08.00 - kl 22.00, samt lørdag og søndag kl. 10.00 – 18.00. På helligdager og høytidsdager kan ingen bruke vaskeriet.

Rommene i vaskeriet skal rengjøres og eventuelt luftes etter bruk. Alle må fjerne lo og søppel fra sluk og tørketrommelen. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn gårdens beboere.

Det er montert kortautomat i vaskeriet. Hver andelseier som ønsket det får utlevert ett kort med 45 vask. Ekstra vaskekort kan kjøpes av styret for kr. 200,-.

BAD OG WC

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må kun brukes klosettpapir.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.

Unngå sjenerende sus i rørene, skru aldri en kran helt opp.

Husk minst mulig tapping av vann om natten.

Andelseier har vedlikeholdsansvaret for de vann- og avløpsrør som betjener deres leilighet. Dvs. at den enkelte beboer selv må sørge for nødvendig vedlikehold som f.eks. holde vannlåser, sluk og rørføring i egen leilighet rene (dette gjelder da rørføring mellom eget utstyr og rør som betjener mer enn egen leilighet).

Ved endringer på våtrom, som medfører brudd/arbeid på membransystemer eller rørsystemet (f. eks. installasjoner av badekar, dusj-kabinett, klosettskål, vask o.l.) må dette utføres av autoriserte fagfolk. Andelseierne står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på nabo leiligheter eller bygget forøvrig, hvis skaden skyldes ufagmessig arbeid.

VENTILASJON

Ventilasjonsystemet i borettslaget er basert på mekanisk avtrekksventilasjon, dvs. at det kun er vifter på avtrekket. Dette er ventilene som trekker luft ut av leilighetene og slipper denne ut over luftepipene på tak (ventilasjonsluker på bad, toalett og kjøkken).

Tilluftsventilene er alle ventilasjons-luker som sitter i yttervegg eller som luftespalte i vindu.

Man må ha både tilluftsventiler og avtrekksventiler åpne for at ventilasjonssystemet skal fungere, dvs. stenger man enten tilluft eller avtrekkventiler, så slutter ventilasjonen å fungere i din leilighet.

For at dette avtrekkssystem skal virke som det skal, må den enkelte leieboer selv tilføre friskluft. Dette gjøres med de luker som finnes på yttervegger i leiligheten og luftspalter på vinduene må åpnes slik at man får tilført luft som bidrar til nødvendig luftsirkulasjon i rommene. For å sikre nødvendig ventilasjon i leilighetene må også lufteluker mot de indre luftekanaler i blokkene for avtrekksluft holdes åpne (luker mot ventilasjonskanaler på bad, toalett og kjøkken er avtrekksventiler).

Det må kun brukes ventilatorer/avtrekk med kullfilter. For ikke å ødelegge ventilasjonen for de øvrige beboerne i blokken, er det ikke tillatt å koble ventilator/avtrekk over komfyr inn på ventilasjonskanalene eller ut av yttervegg.

Borettslaget har installert varmpumper på avtrekksluften, dvs. at den varme luften man trekker ut av leilighetene bidrar til å varme opp varmtvannet i det felles varmtvannssystemet. Med bakgrunn i dette systemet er det viktig at alle beboere bruker ventilasjonssystemet iht. ovenstående.

Det er montert avgassvifter på pipeløpene. Disse vil være påsatt under hele fyringssesongen. I denne perioden må man passe ekstra godt på at leiligheten får tilførsel av luft utenfra.

Det er strengt forbudt å gjøre endringer på fellesanleggene for pipeavtrekk og avtrekksvifter. Feil bruk kan føre til skader på anlegget og røykskader i leilighetene.

Etter pålegg fra brannvesenet og for at det skulle bli overtrykk i repoene ved heisene, ble det montert frisklufttilførsel fra kjellerene, som tilfører friskluft i hver etasje. Lufting gjennom trappe-oppgang må skje minst mulig. Feil bruk av ventilasjon kan forårsake ulemper for den enkelte leieboer og ventilasjonen generelt.

INSTALLASJONER INKLUDERT RØYKVARSLER

Det er ikke anledning for andelshaverne å endre på de faste elektriske installasjoner. Andelseier må påse at røykvarsler er rengjort og i orden til enhver tid og at batteriet skiftes ved behov.

Brannsikringstiltak som er bekostet av borettslaget og utplassert i den enkelte andel kan ikke endres, ei heller fjernes av den enkelte andelseier. Styret forsøker til enhver tid å ha installasjoner som kan hjelpe beboerne. Dette utføres i samråd med fagfolk.

YTRE UTBEDRINGER

Det må ikke lages hull av noe slag i blokkenes ytre husvegger grunnet isolasjon og bekledning ("pussystem"). Det er ikke anledning til å montere lamper, blomsterkasser, flaggstangfeste, el.likn. i blokkenes ytre husvegg. Eventuelle blomsterkasser bør stå på balkong-gulv, eventuelt henges etter fuktsikret montering innvendig på ytre balkongvegg.

Det er ikke anledning til å ta ut deler av balkongens vindskjermer.

Eventuelle utvendige markiser som er godkjente av styret med hensyn til farge og utforming, må monteres på vinduramme.

Eventuelt flaggstangfeste kan monteres på vinduramme.

Eventuell skade som oppstår enten i pussystemet, eller i balkongbrystningene må utbedres av fagfolk i samråd med styret.

Ved bruk av balkongress/matter etc. skal dette fjernes på høsten for at balkonggulvbelegget kan tørke. Det anbefales å rengjøre balkong-gulvbelegget, ev. skuring kun med myk børste, regelmessig både med hensyn til hygiene og estetikk, men også da regelmessig rengjøring øker levetiden av gulvbelegget.

Det er viktig at det ikke lages hull i membranen på balkonggulvene. Beboere må derfor være forsiktede med skarpe gjenstander. Eventuell utbedring av skade på balkonggulvmembran utføres i samråd med styret og ved bruk av godkjente materialer.

Eventuell maling til vinduramme, balkongdør, husvegg, balkongvegg, balkongbrystning, balkonggulv eller annen ytre utbedring skal før bruk godkjennes av styret med hensyn til type og farge.

Balkongenes utforming tåler av sikkerhetsmessig årsak ikke uten videre ytterligere belastning. Det er derfor ikke anledning til å montere fliser eller liknende på balkongulv uten at belastningsberegning er utført av fagpersoner og godkjent av styret.

PARKERING

Bilparkering er ikke tillatt på borettslagets område, unntatt for av- og pålessing. Vær obs vinterstid: Stans minst mulig der det er lagt varmekabel, denne vei er for fotgjengere.

Parkeringskilter må overholdes. Biler på borettslagets område borttaues uten forvarsel for bileiers regning og risiko dersom parkering ikke er forhåndsavtalt med styret.

FREMLEIE

Fremleie må godkjennes av styret. Fremleieren plikter å sette leieren inn i husordensreglene. Ulovlig fremleie kan medføre utkastelse.

PORTNERTJENESTE

Portnertjenesten utføres av innleid vaktmesterfirma.

DØRCALLINGANLEGG

Utbedringer av ekstrautstyr, for eksempel bildemonitor, må bekostes av den enkelte andelseier.

HEISENE

Heisene er kun sertifisert til å befrakte personer.

REGLER FOR BILOPPSTILLINGSPLASS I GARASJEANLEGGET

- A) Biloppstillingsplass kan kun leies av andelseiere som bor i Treschowsgata Borettslag, av deres husstandsmedlemmer eller av ens om bor i boligen etter borettslagsloven ! 5-6 (1) nr 3, dvs av ektemake, slektning, i rett opp- eller nedstigende linje eller forsterbarn, jf folkeregisteret, og som eier bil.
- B) Den som ønsker biloppstillingsplass kontakter styret for å bli satt på liste.
- C) For å kunne leie biloppstillingsplass må en ha bodd minst 1 år i borettslaget.
- D) Biloppstillingsplassen skal bare benyttes til leierens bil. Fremleie er ikke tillatt.
- E) Ved venteliste for biloppstillingsplass, forbeholder styret seg rett til å anse biloppstillingsplass som har stått ubenyttet i en sammenhengende periode på minst 3 måneder, som oppsagt. Styret vil i så fall varsle leier om dette og reforedele biloppstillingsplassen til aktuell på venteliste.
- F) Bilen må ha gyldig registreringsnummer og være i kjørbar stand.
- G) Biloppstillingsplassen kan ikke benyttes til lagring av løse gjenstander, og det er strengt forbudt å oppbevare ildsfarlige væsker på kanner og lignende. Leieren kan oppbevare max. 4 bildekk ved sin oppstillingsplass.
- H) Det er ikke adgang til å vaske bilen, ei heller til å utføre sjenerende reparasjonsarbeider.

- I) Port og dør til garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.
- J) Leieren må ikke foreta forandringer, innredning eller montere elektriske opplegg ved biloppstillingsplassen.
- K) Det påhviler leieren å besørge og bekoste det innvendige vedlikehold og rengjøring av biloppstillingsplassen. Leieren plikter å behandle biloppstillingsplassen og eiendommen ellers med behørig aktsomhet, og å holde ro og orden på eiendommen.
- L) Gårdselskapets forsikringer dekker ikke forsikring av bilene og løsøre vedrørende bilene.