

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTAD VEST BORETTSLAG

LEIEFORHOLD OG LEIEKONTRAKTEN.

Borettslaget Etterstad Vest er andelshavernes eiendom. Som naboer må vi ha husordensregler som sikrer oss orden, ro og hygge i hjemmene våre.

For å oppnå et godt forhold mellom beboerne, må vi selv sørge for best mulig standard av bygninger, plener, veier og øvrige utvendige anlegg. Utgifter ved skader og reparasjoner må dekkes gjennom felleskostnadene. Derfor må det være i beboernes interesse å overholde disse enkle regler i husordenen.

Husordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten, det vil si at brudd på disse er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Det samme gjøres gjeldene for meldinger i form av rundskriv eller oppslag på tavlene, som OBOS eller styret meddeler beboerne.

Andelshaveren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

De til enhver tid gjeldene vedtekter inngår som en del av husleiekontrakten.

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar. Bruksoverlating (framleie) av leiligheten er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Navneskilt for dørtelefon bestilles gjennom styret. Vaktmester kan gi opplysning om hvor skilt til postkassen kan bestilles. Klistrelapper skal ikke benyttes.

Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlig for at uønskede personer ikke får adgang til blokkene.

Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i oppgangen (ved postkassene). Dette skal settes i egen lofts- eller kjellerbod. Har du ikke plass i egen bod, kan du bruke de gamle søppelrommene våre. De er åpne for alle.

Biler og ander kjøretøyer skal ikke parkeres på stikkveiene og/eller på grøntarealet i borettslaget, disse er kun for av- og pålessing. Det vises for øvrig videre til de gjeldene reguleringsbestemmelser.

Balkonger, vinduer og trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengklær. Utlufting gjennom entrédør til oppgangen er forbudt.

Parabolantenner, markiser e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging på balkongen skal følge offisielle flaggregler. En skal derfor ikke flagge etter kl. 21.00.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Støyende arbeider (hamring, boring, bruk av arbeidsmaskiner o.l.) er ikke tillatt på søndager og helligdager, eller etter k. 21.00 på hverdager.

Fester eller støyende sammenkomster som vil gå utover kl. 22.00 kan forekomme unntaksvis, men ikke dersom påfølgende dag er en arbeidsdag. Slike fester og sammenkomster skal ikke forekomme plagsomt ofte, og fester/støyende sammenkomster som pågår etter kl. 24 bør begrenses til et par ganger i halvåret. Det skal gis nabovarsel ved brev eller oppslag i alle oppgangene i blokka senest 2 dager før fester og sammenkomster som nevnt her.

Ved oppussing og andre støyende arbeider som strekker seg over mer enn en dag, skal det gis nabovarsel ved brev eller oppslag i alle oppgangene i blokka senest 1 uke før oppstart.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra berørte naboer

BRUKSOVERLATING ("framleie")

En andelseier kan ikke overlate bruken av sin bolig til andre uten videre. Med godkjenning fra styret, kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år, dersom en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det betyr at det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer.

HUSDYR/DYREHOLD

Borettslaget Etterstad Vest har ett generelt forbud mot dyrehold. Det er derfor ikke tillatt å ha med seg – eller anskaffe katt og/eller hund. Nye leieboere skal før innflyttingen undertegne spesiell erklæring om at forbudet vil bli overholdt. Andre dyr som kan være til sjenanse for andre, er heller ikke tillatt.

Det finnes allikevel noen unntak som kan gi dispensasjonsmuligheter. To vilkår må da som et minimum kunne oppfylles; At det er gode grunner som taler for dyrehold og at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Eksempler på gode grunner som utvilsomt fyller vilkåret, er blinde som har førerhund, eller en politi- eller tollbetjent som har tjenestehund.

For at styret skal vurdere muligheten for dispensasjon, skal skriftlig søknad sendes sammen med godkjenning fra øvrige beboere i oppgangen. Videre må søknaden være konkret, både i forhold til eieren og husdyret.

Dyrehold som sjenerer de øvrige i betydelig grad, og som ikke avvikles eller omlegges etter klage, vil være et vesentlig mislighold som kan gi grunnlag for salgspålegg. Det samme gjelder hvis et dyrehold det er gitt tillatelse til, er til stor sjenanse.

Andelseiere kan passe hund uten å søke i inntil 10 dager inntil 4 ganger pr år. Andelseieren må varsle minst en uke i forveien via oppslag i oppgangen. Hunden må ikke være til plage for andre beboere. Styret oppfordrer til å snakke med naboene før man sier ja til hundepass.

SKADEDYR

Den enkelte andelseier (beboer) har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Det beste tipset en kan gi er å holde boligen ren og fri for søl og matrester.

Ingenting gjør oss mer fortvilet enn om vi får rotter og mus rundt husveggene. Manglende ettersyn og renhold pekes ofte ut som en mulig årsak til skadedyrenes inntog. Lar du matavfall stå lett tilgjengelig, inviterer du mange "ubudne gjester" på et festmåltid.

Det er derfor ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom. Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller i buskene tiltrekker seg mus og rotter.

Legg heller ikke mat i blomsterkassene eller på balkongen.

ANSVAR OG VEDLIKEHOLD AV BRANNSLUKNINGSAPPARAT

Pulverapparat anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom (ikke innerst i en fullstappet bod). Det er den enkelte andelseier og beboer som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av pulverapparat:

Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt

Vend apparatet minst en gang i året, slik at ikke pulveret klumper seg

Se til at sikringssplinten er på plass

Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, evt. skiftet

Dersom det er feil ved slukkingsutstyr, må du straks melde fra til vaktmester eller styret i borettslaget.

ANSVAR OG VEDLIKEHOLD AV RØYKVARSLER

Det er påbudt at din bolig skal ha minst en godkjent røykvarsler, som høres på alle soverommene når dørene er lukket. Det er den enkelte andelseier og beboer(e) som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av røykvarsler:

Skift batteri en gang i året hvis du har røykvarsler med utskiftbart batteri

Plasser røykvarsler i taket nær eller i soverommene

Test varslerne jevnlig ved å trykke på "knott" på undersiden

Om varsleren gir fra seg pipelyd uten at noen røykutvikling er tilstede, er det et tegn på at batteri må byttes med en gang. Hvis du har røykvarsler som ikke har utskiftbart batteri (varer i 10 år) må hele røykvarsleren byttes dersom noe er feil.

Dersom det er feil ved brannvarsler, må du straks melde fra til vaktmester eller styret i borettslaget.

INNBRUDDSSALARM

For ekstra sikring av boligen mot innbrudd, kan innbruddsalarm installeres. Økt trygghet og rimeligere forsikringspremie, er gode grunner til å anskaffe innbruddsalarm. Kjøp da FG-godkjent utstyr og få en fagmann til å montere alarmen.

Tips: Ikke la det se ut som du er bortreist – det lokker innbruddstyven!

Ta inn post/aviser (snakk med nabo)

Installér tidsbryter for lys

Viderekoble telefon

RENHOLD

Vi bruker vaskebyrå for trappevask. Pass på at ikke noe står i veien eller er til hinder for de som vasker.

Beboerne skal sørge for at kjeller- og loftsboder ryddes og rengjøres jevnlig.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskerier og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instruksjoner, og tiden må overholdes.

Vaskeriene kan brukes alle ukedager. Vasketid hverdager fra kl. 07.00 til kl. 22.00, lørdag fra kl. 08.00 til kl. 20.00 og søndager fra kl. 11.00 til kl. 20.00.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy, samt til lufting av tøy og sengeklær. Matter, tepper og tøy kan bare bankes og luftes på lørdager fra kl. 08.00 til 17.00, og på onsdager fra kl. 20.00 til kl. 22.00. Tørkeplassen skal ikke brukes på søn- og helligdager, heller ikke 1. og 17. mai.

BRUK AV TRAPPEHUS, KJELLER OG LOFT

Små barn bør ikke være alene på loftet eller i kjelleren. Disse steder er ikke egnet som oppholdsrom.

Det må ikke brukes bart lys på loft eller i kjeller. Etter besøk på loft og i kjeller, skal lyset slokkes. Dører til entré og trapperom bør lukkes uten unødig støy.

BAD, WC, KRANER og RØRLEDNINGER

Det er i beboerens egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Feil og mangler man selv ikke kan utbedre, bør meldes til vaktmesteren.

Hvis et rør går istykker må stoppekranen stenges umiddelbart. Stoppekranen til hver enkelt leilighet er på badet.

* NB!! VENT IKKE MED Å TILKALLE VAKTMESTER ELLER RØRLEGGER.

BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Ved overtagelse av leilighet medfølger ikke garasje eller parkeringsplass.

Beboere som ønsker parkeringsplass eller garasje sender søknad til styret.

Søkere blir satt på venteliste, og tildeles plass/garasje etter ansiennitet i borettslag.

Andelseiere som disponerer parkeringsplass/garasje må rette seg etter de til enhver tid gjeldende regler for dette.

GRØNTANLEGG

Plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne.

Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge vaktmesterens anvisninger.

Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

GRILLING

Det er lov å bruke elektrisk – og gassgrill på balkongen, men bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Tips: Vi har en felles grillplass med bord, benker og utepeis (ved lekeplassen). Alle er velkommen til å benytte seg av denne muligheten.

Oslo, 29. mai 2008

Vedtatt av generalforsamlingen

Endret på ordinære generalforsamling 09.05.2022