

Husordensregler

Sist endret:

- Ordinær generalforsamling 30.03.16

§ 1 Den enkelte leilighet

1.1 Oppussing

- A. Ved inngrep i bygningens bærende konstruksjoner må godkjent firma kontaktes for forsvarlig vurdering av inngrepet. Beregning må forelegges styret før inngrepet skjer.
- B. Alle endringer som utføres på bad/wc er omfattet av gjeldene våtromsnorm. Arbeid her må utføres av godkjent håndtverker og dokumentasjon på fagmessig utført arbeid må foreligge.
- C. Andelseier står ansvarlig for eventuelle skader på naboileiligheter eller bygningen forøvrig hvis skaden skyldes ufagmessig utført arbeid.

1.2 Vinduer

- A. Andelseier har plikt til å melde fra skader som har oppstått på vinduer snarest mulig etter at skaden har oppstått.
- B. Listverk som vender inn i leiligheten må jevnlig vedlikeholdes av andelseier. Hengsler og glidemekanisme må rengjøres og smøres av andelseier minimum en gang pr år.
- C. Dersom du har vindu på bad som er utsatt for vannsprut og mye fuktighet må dette tildekkes med f.eks. gardin eller persienne.

1.3 Dører

- A. Utgangsdør og verandadør/er er borettslagets ansvar. Ved skade på dør/er må det meldes styret snarest mulig. Andelseier må sørge for å vedlikeholde ytterdører på innsiden. Rengjøring av låsemekanisme og karm, samt smøring av hengsler og låsemekanisme må utføres av andelseier minst en gang pr. år.

1.4 Ventilasjon

- A. Leilighetene er utstyrt med ventiler for å trekke inn frisk luft i stue og soverom samt ventiler for å suge ut brukt luft på bad og kjøkken. Leilighetene blir ventilert ved at ventilasjonskanalene på bad og kjøkken suger luft ut av leilighetene. Undertrykket som skapes vil trekke frisk luft inn av ventilene i stue og soverom.
- B. Luftelukene i leilighetene skal alltid stå åpne. For å sørge for et godt inneklima og unngå soppskader skal lukene også stå litt åpne om vinteren.
- C. Ventilasjonskanaler og ventiler i yttervegger må ikke tildekkes f.eks. ved å tapetsere over dem/ lime dem igjen slik at inspeksjon av dem ikke er mulig.
- D. Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter mot ventilasjonskanalene. Beboere må benytte seg av kjøkkenvifte med kullfilter.

1.5 Balkong

- A. På balkonger og alle andre deler av borettslagets fasader er det ikke tillatt å sette opp private antenner, bolting for å feste antenner eller andre anretninger
- B. Bruk av elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Gassflasken må ikke overstige 0,5 kg og må alltid oppbevares utendørs. Det er tillatt å grille mellom kl. 11 og 20 hver dag.
- C. Balkonggulvene må ikke tildekkes av tepper, matter, fliser, linoleum o.l. Begrunnelsen for dette er at betonggulvet tar skade av fukten og vannansamlingen som disse materialene forårsaker over tid. Dersom skade på betonggulv oppstår på grunn av brudd på denne bestemmelsen, kan leilighetsinnehaver risikere å bli stilt til ansvar for kostnadene i forbindelse med reparasjon av balkonggulvet.
- D. Det er forbudt å anvende balkonger til tørking og lufting av tøy, slik at tøyet henger over rekkverkkanter og er synlig fra gateplan og gårdsplass. Risting av tøy og matter fra balkong eller vindu er forbudt. Det henvises til tørketromler i vaskeri, samt borettslagets luftegårder og tørkeloft.

E. Skilleveggene i stoff på balkongene kan fjernes av beboere hvis det er ønskelig med mer sol/utsyn. Det er viktig at stoffene blir tatt vare på hvis det senere er ønskelig å remontere disse. Det er ikke anledning til å henge opp andre skillevegger/stoff enn de som ble levert i forbindelse med fasadeoppussingen i 2012-2013, i blått og grått.

F. Det er ikke anledning til å henge opp markiser eller liknede på fasade uten avtale med styret og i henhold til retningslinjer for oppheng, materialer og farger.

- Det er kun anledning til å montere en markise for leiligheter i øverste etasje, og da kun en stk. over balkong. For øvrige vinduer med solskjermingsbehov i denne etasjen, skal utvendig persienne benyttes.
- For leiligheter i andre enn øverste etasje, skal utvendig persienne benyttes.
- Markisen og persiennen skal ha de mål som settes av styret
- Stoff på markise vil samsvare med det man har som vindbeskyttelse på balkong. Fargekode hvit blokk: (Kontakt styret) - teglsteinsblokk: (kontakt styret)
- Det er også standardvalg på fargen på utvendige persiennen. Fargekode for samtlige blokker: (kontakt styret)

G. Bestemmelsen om ro i borettslaget gjelder også på balkongen.

H. Balkongene skal ikke benyttes som midlertidig eller permanent lagerplass.

1.6 VVS

A. Alle bad i borettslaget er ble rehabilitert i henhold til våtromsnormen 2006. Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av toalett, servanter, dusj, vindu og bad.

B. Radiatorer med rør er borettslaget eiendom. Inngrep på dette skal kun utføres av borettslaget og ikke av den enkelte andelseier. Ved skade på radiator eller rør må styret varsles snarest mulig. Ved stor lekkasje må rørlegger umiddelbart kontaktes. Det er viktig at hver enkelt andelseier holder et våkent øye med radiator og rør, opplegget er gammel og kan ha enkelte svake punkter. Radiatorer bør luftes minimum en gang pr år. Dersom du ikke har nøkkel eller er i tvil om hvordan det gjøres så kontaktes styret.

C. Andelseier plikter å slippe inn servicepersonell til foreslått tid for utbedring og oppgradering av borettslagets VVS- og sentralvarmesystem. Styret skal varsle andelseier i god tid, såfremt det er mulighet for det.

1.7 Borettslagets ansvar

- A. Styret skal ved behov ha mulighet til å foreta inspeksjon i alle leiligheter for å kontrollere våtrom, radiatorer og vanntilkobling til tøy- og/eller oppvaskmaskin. Styret skal ha mulighet til uhindret å foreta inspeksjon i den enkelte og/ eller alle leiligheter for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy.

§ 2 Fellesområder

2.1 Oppganger, loft og kjeller

- A. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, avfall eller annet i trapperom eller ganger. Dører til trappegang, loft og kjeller samt sikringsskap skal alltid være låst. Slipp ikke inn personer i gangen uten at dette er til eget besøk. Slukk alltid lyset når du forlater loft og kjeller. Alle har ansvar for å bidra til å holde trapperom og andre fellesareal ryddige til enhver tid.
- B. Postkasser holdes fri for påklistrede lapper etc. Klisterlapper som "Nei takk til.." bestilles hos posten eller styret og plasseres rett under postkasseskiltet, sentrert i midten. Postkasseskilt bestilles hos styret og er gratis for alle andelseiere. Dette gjelder også porttelefon.

2.2 Uteområder

- A. For ballspill etc. oppfordres det til å benytte parken, eller lekeplassen på indre gårdsplass.
- B. Borettslaget har flere sykkelstativer. For å unngå at parkerte sykler er til sjenanse for andre beboere, ber vi om at du benytter sykkelstativene. Dersom du ikke benytter sykkelen så ofte så oppfordres det til å sette sykkel i fellesbod i kjeller.
- C. Det er kun tillat å mate fugler slik at det ikke trekker rotter og mus til eiendommen, eller er til sjenanse for øvrig.
- D. Beboere som har husdyr som luftes ute skal alltid plukke opp ekskrementer dyret måtte legge igjen.
- E. Kjøretøyer på indre gårdsplass er kun tillatt for av- og påstigning etter gjeldene skilting.

2.3 Røyking

- A. Sigarettstumper skal ikke kastes på bakken på fellesområdene men kastes på forsvarlig vis. Vis hensyn til dine naboer ved å unngå å røyke rett uten/nedenfor vinduer. Det er ikke tillatt å røyke på innendørs fellesområder.

2.4 Fellesboder

- A. Sykler og barnevogner skal plasseres i fellesbod eller i egen kjellerbod. Umerket utstyr vil bli fjernet på vår - og høstdugnadene.

§ 3 Brannvern

3.1 Brannvarsling

- A. Hver leilighet får tildelt en røykvarsler fra borettslaget hvert tiende år. Beboer er ansvarlig for å montere røykvarsleren samt teste den minst en gang i året. Alle leilighetene skal ha installert brannslange og beboer er ansvarlig for å funksjonsprøve slangen minst en gang pr år. De som i tillegg ønsker flere slukningsapparater er selv ansvarlige for vedlikehold av disse.

3.2 Rømningsveier

- A. Alle trappeoppganger er rømningsveier, det må av denne grunn ikke oppbevares gjenstander her. I tillegg er balkonger og vinduene i leilighetene å regne som rømningsveier.

3.3 Brannfarlig materialer

- A. Det er viktig at brannfarlige varer oppbevares i godkjente beholdere, disse skal være tydelig merket med hva beholderne inneholder. Det er ikke lov å lagre brannfarlig gass verken i kjeller eller på loft. Der hvor det lagres brannfarlig vare skal det være ryddig og fritt for brennbart materiale i nærheten. Pussefiller som har vært benyttet til oljeprodukter kan selvantenne og må kastes på egnet sted eller oppbevares i tette og ubrennbare beholdere.

§ 4 Regler om ro

- A. Det skal være ro i leilighetene og uteområdene mellom kl. 23:00 og 07:00 hverdager, og kl. 23:00 til 09:00 i helger. Støyende oppussing skal varsles naboer i samme oppgang og leiligheter som kan bli berørt. Oppussingen skal opphøre senest kl. 21:00.
- B. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra beboerne over, under og ved siden av.

§ 5 Avfallshåndtering

- A. Det er ikke tillatt å hensette avfall eller andre gjenstander på fellesområder, hverken utendørs eller innendørs i oppgang, kjeller, eller på loft.
- B. Alle beboere har ansvar for å sortere sitt avfall i henhold til kommunens retningslinjer for avfallshåndtering.
- C. Beboere skal aldri sette fra seg avfall ved siden av søppelbrønnene. Det som ikke får plass i brønnene, må gjøres mindre eller oppbevares av beboer selv til vedkommende finner en løsning for å håndtere avfall (jf. container på dugnad).
- D. Søppel skal ikke plasseres utenfor leilighetsdører i trappeoppgangene. Reklame og aviser skal fjernes foran leilighetens dør.
- E. Hensatt søppel eller andre gjenstander som må fjernes av borettslaget, vil bli fakturert eier for de kostnader dette medfører.

§ 6 ENØK

- A. Bruk aldri vann unødig og vis måtehold ved bruk av varmtvann.
- B. Skru aldri radiatorene mer opp enn nødvendig etter værforhold og årstid. Unødig bruk av varme og varmtvann øker driftsutgiftene, som til enhver tid dekkes av beboerne. La aldri vinduer stå åpne hele dagen eller i lengre tid av gangen i fyringssesongen. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.
- C. Vinduene i trappeoppgangene skal bare settes opp når det er nødvendig å lufte, noe som i fyringssesongen ikke skal ta mer enn 5 minutter.
- D. Taklukene på loftene skal alltid holdes lukket.

§ 7 Skadedyr

- A. Beboerne må straks melde fra til styret hvis det blir oppdaget veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten, borettslaget kan ha en forsikring som dekker dette. Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må leieboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, informere naboer som kan bli berørt samt rette seg etter de pålegg som styret i denne forbindelse kommer med.

§ 8 Fremleie

- A. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - Andelseieren er en juridisk person.
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- B. Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- C. Andelseier sender søknad om fremleie direkte til OBOS som videreformidler søknaden til styret.
- D. Det vil påløpe et gebyr for fremleie. Satser oppgis ved henvendelse til OBOS
- E. Andelseierne har helt fullt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper borettslaget eller andelseierne får av hans leieboer.

§ 9 Vaskeri

- A. Vaskeriet er åpent alle dager, hele døgnet. For bruk av vaskeriet vises det til reglene som henger i vaskeriet. Kun borettslagets beboere skal ha adgang til vaskeriet. Vaskeriet skal kun benyttes til vask av eget tøy fra privat husholdning. Kommersiell vask er ikke tillatt. Ødeleggelser av maskinene på grunn av skjodesløs behandling kan medføre økonomisk ansvar. Vaskeriet skal holdes ryddig av de som bruker det.

§ 10 Dyrehold

- A. For å kunne holde dyr må beboer sende søknad til styret. Retningslinjer for dyrehold, se søknadsskjema på www.olanarr.no eller kontakt styret for å få dette utlevert.

§ 11 Dugnad

- A. Ved deltakelse på dugnad får andelseier utbetalt kr 300,-
- B. Det gis kun en sum pr andelsnummer og oppmøtet må være på minst 2 timer, så fremt det er arbeid til det.

§ 12 Utleie av borettslagets utleiearealer

- A. Borettslaget har et velferdsrom til utleie. Utleie skjer i henhold til egen kontrakt. Borettslagets lokaler som leies ut til næringsdrift skjer i henhold til egne kontrakter.

§ 13 Vedlikehold og ansvar

13.1 Borettslagets og andelseiers plikter og ansvar

- A. Borettslaget plikter å sørge for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i orden. Videre plikter borettslaget å holde vedlikeholde alle oppganger og fellesrom. Utgifter til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom dekkes av borettslaget. Borettslaget plikter også å sørge for at portrom, oppganger og fellesrom er tilstrekkelig opplyst og rengjort, samt å påse at ro og orden blir opprettholdt i eiendommen.

- B. Borettslagets ansvar

- ytre vedlikehold av bygninger
- vedlikehold av felles rom og arealer, deriblant grøntarealer, lekeplasser og lignende
- felles kabelnett for TV t.o.m. tilkoblingsboks
- elektronisk ledningsnett fram til sikringssskap
- ytre- og innvendige rør fram til stoppekran og vannlås
- reparasjon av innvendige skader som skyldes taklekkasje og lignende

13.2 Andelseiers ansvar

- A. Du skal som andelseier sørge for forsvarlig vedlikehold og reparasjonskostnader innenfor boligen og i ytre rom som hører boligen til. Men dersom en skade skyldes mangler ved bygningen, eller ved felles ledninger og anlegg, skal borettslaget dekke det.

Til indre vedlikehold regnes gjerne:

- fornying av tapet, maling og golvbelegg

- vedlikehold av dører, låser, nøkler, vinduer, panelovner, elektriske ledninger fra boligens apparattavle, sikringer, batteri i røykvarsler
- vedlikehold av sanitærporselen, badekar og kraner
- istandsetting av innvendige kloakkledninger/rør til egen vannlås rensing/erstatning av rist ved kjøkkenavtrekk
- vedlikehold av ytre rom/bod, utelampe, ringeapparat, postkasse m.m.

§ 14 Forsikring og ansvarsforhold (innboforsikring)

- A. Borettslagets eiendommer er forsikret. Forsikringen dekker bygningene, fellesarealet og boliger, med veggfast utstyr.
- B. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innretning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

§ 15 Generelt

- A. Mulige meldinger til andelseiere fra OBOS eller borettslagets styre skal gjelde på samme vis som husordenensreglenes bestemmelser.
- B. Beboerne plikter å slippe inn servicepersonell for kontroll av eksempelvis røykvarslere, brannslanger, radiatorer, vann og kloakk, ventilasjonskanaler, lufteventiler, jordfeilvarslere etc.
- C. Forslag, klager og meldinger til styret skal være skriftlige.
- D. Ved spørsmål om borettslagets forsikringer, kontakt OBOS forsikring på telefon 22 86 55 00 eller på forsikring@obos.no