

HUSORDENSREGLER FOR BYGGVEIEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 15.05.1991
Siste endring på generalforsamling 14.05.2003.
Endret på generalforsamling 27.04.2006.
Tilføyelse på generalforsamling 29.04.2008
Endret etter Generalforsamling 09.04.2014
Endret på generalforsamling 03.04.2018

Målsetting

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

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

Husordensreglene

Overtredelse av husordensreglene er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om salg av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Det vises for øvrig til vedtektene som også regulerer dette (§ 7, 7-1, 7-2). Styret er borettslagets lovlig valgte representanter. Andelseieren plikter derfor å rette seg etter styrets representanter ved henvendelser

Meldinger, henvendelser, klager

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

Regler om ro i leiligheten

Leilighetene og fellesrom skal ikke brukes slik at dette sjenerer andre.
Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Med ro menes f.eks. at bruk av radio, fjernsyn og musikkannlegg, eller utøvelse av andre aktiviteter ikke må sjenerer naboene i dette tidsrommet. Banking, bruk av drill og forstyrrende musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 09.00 – 21.00 på hverdager og mellom 09.00 - 16.00 på lørdager. På søndager og helligdager er det samme ikke tillatt.
Det er ikke tillatt å drive lyd-/musikkstudio i leilighetene.

Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret og etter samtykke med berørte naboer.

Det er vanlig høflighet å si fra til naboen når man skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00. Tilsvarende gjelder før det startes med oppussingsarbeider som medfører støy over lengre perioder.

Fellesrom - trappegang, kjeller

Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i fellesrom som trappegang og kjeller. Aktiviteter i trappegang fører lett til sjenerende støy. Spesielt bør barn og ungdom gjøres oppmerksom på dette. Vennligst se til at døren til trappegang lukkes uten unødig støy.

Innvendige fellesrom skal holdes låst og lyset slukkes når rommet forlates. Bruk av bart lys eller fyrstikker i kjeller er ikke tillatt.

Trapper og fellesrom må ikke blokkeres av andelseierens eiendeler. Sykler og barnevogner skal ikke hensettes i trappegangen, men plasseres i sykkelrommet. Det er ikke tillatt å anvende fryser eller kjøleskap i kjeller og heller ikke i egne boder.

På grunn av frostfare må luker og ventiler holdes lukket om vinteren. Spesielt gjelder dette kjellerrom og vaskeriene.

Trappegangen er fellesareal og skal derfor holdes pen og ryddig. Dørmatter bør være skikkelige og ordentlige. Unngå fillete tepperester etc. som dørmatte.

Dørkarmen til hver enkelt leilighet i trappegang tilhører leiligheten. Andelseieren er derfor ansvarlig for vedlikehold som vask, nødvendig oppussing etc.

Renhold

Renhold av trapper i trappegang og repo utføres av rengjøringspersonell tilsatt av styret. Trappegangens vegger og tak vaskes 1 gang i året etter nærmere kunngjøring fra styret. Husk at en ren og pen trappegang gir et godt førsteinntrykk samt er med på å danne et trivelig miljø.

Søppel

Søppel pakkes godt inn og kastes i nedkast eller søppelcontainer. Pappesker o.l. skal trykkes flate, slik at de ikke opptar unødig plass. Større gjenstander fjernes av hver enkelt eier ved borettslagets årlige vårrengjøring/bortkjøring.

Det er ikke tillatt å plassere søppel eller gjenstander som skal kastes ved siden av søppelkassene. Vi kan ikke påregne at renholdsverket fjerner dette.

Sportsrom må ikke benyttes til lagring av gjenstander som skal kastes. Rent generelt skal søppel pga. brannforskriftene ikke oppbevares i bodene.

Vaskeriene

Vaskeriene kan benyttes mellom klokken 08.00 og 21.00 fordelt på periodene 08.00 – 12.00, 12.00 – 16.00, 16.00 – 21.00 på hverdager.

Lørdager i periodene 08.00 – 13.00 og 13.00 – 18.00. Benytt reservasjonssystemet med nøkkelparkering for reservasjon av vasketid.

Tørkerommene vil kunne benyttes med en time forskyvning, men ikke ut over vaskeriets åpningstid.

Tørking av tøy i tørkebåsene følger vasketidene. Tørking av tøy på tørkestativene utendørs er ikke tillatt på søndager og helligdager. Det maksimale antall timer som andelseier kan bruke vaskeriet pr. gang er 4 timer.

Det er en selvfølge at andelseiere som anvender vaskeriene tar sin del av renholdet.

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

Verandaene

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

Verandaen må gjerne benyttes til lufting og tørk av tøy, under forutsetning av at tøyet ikke henger høyere enn øvre verandakant. Vasketøy må være dryppfritt.

Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill. Vær oppmerksom på at enkelte balkonger ikke har jordet kontakt. Det er andelseiers ansvar kun å benytte kontakt egnet til bruk for utendørs, elektrisk grill.

Montering av utvendig utstyr

1. Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser på utsiden av balkongene.

2. Antenner, parabol og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Til

fellesantenneanlegget må det bare tilknyttes godkjente mottakere.

Verandaens innvendige areal, dvs. gulv og brystning tilhører leiligheten. Utbedring av normal slitasje som avskalling av maling og rustdannelse påligger derfor andelseieren. Ved eventuelle bygningsmessige skader pga. mangelfullt vedlikehold er andelseieren selv ansvarlig for kostnadene.

Oppbevaring og bruk av gass.

Montering og benyttelse av utstyr som f.eks. til oppvarming, komfyr, grill og lignende som benytter gass er ikke tillatt innendørs eller på balkongene i borettslaget.

Gassbeholdere og utstyr som benytter gass skal ikke oppbevares i leiligheter eller balkonger, og det er strengt forbudt å oppbevare gass i kjellerboder.

Ringetablå/postkasser

Ved innflytting blir etternavnet på andelseier satt opp på ringetablå på utsiden. Ved endringer, eller flere navn, ta kontakt med styret. Navneskilt til postkasser skal benyttes av standard type og bestilles fra Qualitronic via skilt@qualitronic.no. Navneskilt på entrédør bør se pent og ordentlig ut.

Bygningsmessige forandringer

Forandringer i leiligheten som f.eks. riving av vegger, muring av peis eller større forandringer må ikke skje uten tillatelse fra styret. Denne tillatelsen må innhentes før arbeidet påbegynnes. Dette pga. bygningsmessige forhold, brann- forskrifter etc. Peiser må også godkjennes av offentlig instans.

Ved utskifting av vinduer og entrédør skal dette skje ved valg av standard type. Kontakt styret! Ved mistanke om bygningsmessige skader, sprekkdannelser o.l. skal styret kontaktes uten opphold.

Uteområdene

Grøntarealene og uteområdene er vårt felles sted for aktiviteter. La oss derfor verne om trær og busker og bruke plenene slik at de ikke slites unødige. Bruk av plenene om våren, under og rett etter snøsmeltingen bør unngås. Klatring i trær og på transformatorbokser er ikke tillatt. Vennligst gjør spesielt barn og ungdom oppmerksom på dette. Ballspill mot inngangspartier og borettslagets vegger er ikke tillatt, bl.a. pga. skader som lett kan oppstå.

Kast ikke mat på bakken til fuglene, da dette trekker rotter og mus til borettslaget. Unngå å kaste søppel som sjokoladepapir o.l. på borettslagets område.

Parkering

Parkering av motorkjøretøy er ikke tillatt på borettslagets område.

Det er kun tillatt å parkere registrerte kjøretøy i kjørbare stand på parkeringsplassen i Havreveien.

Dyrehold

Hundehold er tillatt. Det forutsettes at beboerne i oppgangen blir kontaktet før hund anskaffes. Hunden skal ikke være til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Det gjelder spesielt fellesarealer og uteområdet.

GENERELLE BORÅD

Bad, WC, kraner og ledninger

Det er andelseierens egen interesse å behandle leilighetens innredning og utstyr forsiktig. Fett og kaffegrut må ikke kastes i utslagsvasken som ellers lett kan tilstoppes. Et par ganger i året anbefales å skylle avløpsrør med et oppløsningsmiddel. Bruk kun toalettpapir i toalettet. Kast heller ikke her større gjenstander som bleier, bind o.l.

Sjenerende sus i rørledningene kan reduseres ved ikke å skru kranen helt opp.

Forlat ikke rommet der en kran står åpen. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr da et håndkle e.l. rundt lekkasjen. La snippen henge ned i en bøtte, slik at vannet kan samles opp. Gjør deg kjent med hvor leilighetens stoppekran befinner seg og hvordan den betjenes

Ta eventuelt kontakt med kyndig nabo eller styret.

Husk frostfaren! Forlat ikke leiligheten om vinteren med åpne vinduer.

Lufting

Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid. Det bør være en viss ventilasjon i leiligheten, også om vinteren. La gjerne 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 montere avtrekksvifte i friskluft eller avtrekksventiler. Det er heller ikke tillatt å lufte leiligheten til trappeoppgang.

Forsikring

Borettslaget har tegnet fullverdig byggforsikring. Denne gjelder imidlertid ikke skade i egen eller andres leilighet som følge av vannlekkasje. Kontakt ditt forsikringsselskap for å sikre deg at dette er dekket i din egen innbo- og løsøreforsikring. Vi gjør oppmerksom på at ved bruk av vannseng må tegnes egen forsikring mot vannlekkasje. I skadetilfelle ved tvil og ved skade på utvendig glass og sanitærporselen, kontaktes OBOS for å få avgjort om skaden dekkes av borettslagets forsikring.

Det er montert røykvarslere og pulverapparat i leilighetene, dette er borettslagets eiendom og kan derfor ikke tas med ved fraflytting.

GENERELLE BESTEMMELSER

Fremleie av leilighet

Framleier må ikke flytte inn før godkjenning av styret foreligger. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

Bytte og salg av leilighet

Henvend deg til OBOS' hovedkontor eller det avdelingskontoret du hører hjemme. Styret kan hjelpe deg med henvisning til riktig kontor.

Flytting

Ved fraflytting fra Byggveien Borettslag vil vi minne om at følgende leveres til den nye eier: Nøklerne til leiligheten, postkasse, fellesnøkler, vaskeritavle, søppelsjakt og sikringskap. Skrot og gjenstander som skal kastes i forbindelse med flyttingen plikter du selv å fjerne. Dersom dette ikke blir gjort, må man påregne å bli trukket for eventuelle utgifter i denne forbindelse.

Indre vedlikehold, etc.

"Andelseier sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innen leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten, videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner. Til indre vedlikehold regnes likeens alt vedlikehold av servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse samt istandsetting og oppsteking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter andelseierne å holde ved like ledninger og innredninger som han selv har satt opp. Ved uaktsom bruk av vann bærer eieren selv ansvaret. (se under punktet om forsikring). Andelseieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og er med omsyn til rengjøring av trapper og andre fellesrom, samt forøvrig i alle deler pliktig til å rette seg etter de gjeldende ordensregler som sammen med selskapets vedtekter som en del av leiekontrakten.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan selskapet sette leiligheten i stand på andelseiers kostnad. Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt."