

Ordensregler for Borettslaget Bergensgata 15

Vedtatt av ordinær generalforsamling 22.06.22

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder disse.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00 eller før klokken 08:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Det gjøres oppmerksom på at det er veldig lytt mellom leilighetene, spesielt ovenifra og nedover. Ta derfor hensyn til de som bor under mtp tramping, leking/hopping, trening, vaskemaskiner etc

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer. Arbeider bør fortrinnsvis utføres på ukedagene. Arbeidet tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–22:00.
- Lørdag/ søndag/ helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At utgangsdørene lukker seg ordentlig når du kommer eller går, spesielt viktig på vinteren hvor dørene/ låsene kan være trege.

- At avtrekksventiler over vinduene og på kjøkken/ bad holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter, mekaniske vifte etc til ventilasjonskanalene.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. Borettslaget har en felles Hussoppforsikring som kan benyttes ved oppdagelse av hussopp. Andelseieren må regne med å betale egenandelen ved benyttelse av forsikringen.
- At det elektriske anlegget i leiligheten oppfyller kravene for elektriske anlegg til dagens standard. Dette gjøres ved å få en befaring av en autorisert elektriker. Utskiftning eller endringer av elektrisk anlegg må dokumenteres av elektroentreprenør. Inne i leilighetene er det andelseierne/beboerne som har ansvar for det elektriske anlegget (tilsvarende eier av en enebolig). Borettslaget ved Styret tar ansvar for det elektriske anlegget i fellesarealene.
- At leiligheten holdes forsvarlig vedlikeholdt. Det er andelseierens ansvar at alle arbeider i leiligheten utføres på en forsvarlig og sikker måte som ikke påfører andre andeler eller fellesarealene skader eller endringer. Om nødvendig skal kvalifiserte fagfolk innhentes for å utføre arbeidene. For våtrom gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldene våtromsnormer. Husk at sluk og avløp jevnlig må renses Ikke bruk kjemiske produkter (f.eks. Plumbo) da dette skader rørene. Arbeider som endrer ett roms areal (herunder oppsetting, fjerning eller flytting av vegger) eller dets bruksmåte skal godkjennes av Styret. Endringer av vann og avløpsanlegget skal godkjennes av Styret.
- *Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.*
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for endringer/ inngrep på ytterveggene, som f.eks sette opp markiser, varmepumper etc. Ved ønske om å gjøre endringen kan dette meldes som sak til generalforsamlingen.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Trappevask: Utføre hver uke, og leiligheten på høyre og venstre side skiftes på hver sin uke.

Laminert vaskeskilt flyttes til nabo i samme etasje når rengjøring er utført.

- 1.etg vasker fra sitt platå til utgangspartiet, ut til hoveddøren samt koster foran inngangsdøra og holder inngangsdøra ren.
- 2.etg vasker fra sitt platå ned til platået i 1. etg samt trappen ned til kjelleren

- 3.etg vasker fra loftet ned til platået i 2. etg

Fellesarealene rengjøres av beboerne ved hver dugnad, eller hyppigere ved behov.

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Borettslaget forventer at alle sorterer søppel etter Oslo kommunes regler. Se renovasjonsetatens link: www.ren.no og <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/kildesortering> Det er ikke tillat å stille avfall utenfor søppelkassene. Beboerne må selv sørge for å fjerne større emballasje, spesialavfall etc og levere til gjenbruksstasjonene som bl.a. finnes både på Kjelsås og i Bentsebrugata.

Det skal ikke oppbevares gjenstander som tilhører beboerne i fellesarealene. Ting som blir stående i fellesarealene vil kunne bli fjernet/kastet uten nærmere varsel. Sykler og barnevogner kan plasseres i egne rom i boden ute, eller i fellesrommene i kjelleren under A, C eller D.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Søppeposer skal ikke settes ute i trappeoppgangene både pga lukt og fordi trappeoppgangene er rømningsveier og skal holdes fri for gjenstander.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset tennes og slukkes automatisk i trappeoppgangene, loft og kjeller, men i noen enkelte rom i kjelleren må beboerne selv sørge for å slukke lyset etter bruk, bl.a. treningsrom, ølbryggerrom og snekkerrom.

Ved bruk av spesialrommene i kjelleren skal beboerne sørge for å rydde, vaske og sette ting på plass etter bruk.

Det er ikke tillatt å koble personlige permanente elektriske artikler til borettslagets felles strømforsyning, som f.eks. fryser, varmtvannsbereder etc

Det er ikke lov å røyke i fellesarealene (loft, kjeller og trappeoppgang). Røyking ut av vinduene og på balkongene bør ikke være til sjenanse for de andre naboene. Bruk lukkede askebeger. Sneiper og snusposer skal ikke kastes ut av vinduene eller fra balkongene.

5. Vaskeri og tørkeloft:

Vaske- og tørketrommeltider reserveres på plansjene utenfor vaskeriet. Det er tillat å reservere max. en dobbel vasketid pr dag (dvs 4 timer), og max 4 vasketider (dvs 8 timer) pr uke pr boenhet. Vasketider som ikke er påbegynt innen 30 min etter oppsatt tid kan overtas.

Husk å rengjøre begge (2 stk) filtre etter bruk av tørketrommelen.

Brukerne av vaskeriet skal sørge for at rommet er ryddig og rent.

Ved bruk av tørkeloftet skal tøyet henges opp på en plassbesparende måte, og ta tøyet ned når det er tørt.

6. Balkonger:

Det er strengt forbudt å skru/feste noe i balkongenes gulv/tak pga bærekonstruksjonen og dens sikkerhet.

Det er ikke tillatt å benytte balkongen som lagringsplass for søppel eller lignende.

Det skal ikke henges/festes gjenstander på utsiden av balkongens rekkverk mtp sikkerheten til de som oppholder seg i bakgården.

Det er ikke tillatt med åpen ild.

Balkongene i 2. og 3. etg kan ikke rengjøres med høytrykkspyler eller med store mengder vann da dette vil renne ned på balkongene under. Bøss, jord etc må feies opp på feiebrett og ikke ut gjennom sprekkeene da det vil havne på balkongen under. Hvis ovenforstående ikke overholdes og det medfører skade på underboernes gjenstander vil andelseieren bli pålagt å betale for skadene.

7. Kjøring og parkering

Det er ikke tillatt å parkere i bakgården. Det er kun tillatt å kjøre inn i bakgården for av og pålessing. Det er ikke tillatt å kjøre på gresset. Ved behov utover dette må Styre kontaktes for godkjenning. Ved skade på borettslagets bygninger eller eiendommen som helhet i forbindelse med kjøring vil kostnadene til reparasjon bli krevd av den som har påført skaden.

NB! ta hensyn!

8. Dyrehold

Husdyrhold må forhåndsgodkjennes av styret, og eier må aksepterer boligselskapets regler for dyrehold (se emnet Dyrehold på Vibbo). Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

9. Utleie av leilighet / bruksoverlating

Søknad om utleie av leiligheten gjøres via Vibbo.

Andelseierne kan bruksoverlate leiligheten til andre for max 3 år hvis man har gyldig grunn for å la andre bo i leiligheten. Leieforholdet kan avbrytes tidligere hvis leietaker ikke overholde ordensreglene.

10. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget være utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Styret har ansvar for fellesarealene, og andelseieren plikter og har ansvar for brannsikkerheten inne i egen leilighet. Andelseieren skal sørge for at leiligheten er utstyrt med nødvendig antall røykvarslere og pålagt brannslukningsutstyr.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Det er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill på balkongen. Gassbeholdere må aldri oppbevares innendørs, og under ingen omstendigheter oppbevares i kjelleren; den må stå ute hele året på balkongen (unngå direkte sollys). Gassflasker som blir oppbevart innendørs vil bli fjernet, også fra boder, pga. faren for eksplosjon og kvelning ved lekkasje av gass. Gassen er tyngre enn luft, og er vanskelig å lufte ut. Dette fremgår klart fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap. Andelseieren er ansvarlig for at gassbeholderen og tilstøtende slange er uten skader.

Trappeoppgangene og fellesarealene skal være fri for gjenstander da dette er rømningsveiene i borettslaget.

Ved brann er oppmøteplassen for beboerne på motsatt side av gaten til borettslaget.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan revideres av styret. Styret informerer borettslaget ved endringer.