

Husordensregler

for boligselskapet

AS Arbeidernes Byggecompagni-III

1. Generelt

Husordensreglene nedenfor utgjør en del av leiekontrakten mellom hver enkelt leier og selskapet. Husordensreglene er gitt for å sikre et generelt godt boligmiljø, og hver enkelt leier orden, ro og hygge i hjemmet. Leier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som blir gitt adgang til leiligheten og fellesrom. Generelt gjelder det at leiligheten ikke må brukes slik at det sjenerer andre.

I tillegg til husordensreglene gjelder husleielovens bestemmelser. Husleieloven kan ikke fravikes til leierens ugunst.

2. Fellesarealene

Herunder gjelder alle arealer som er til felles bruk for beboerne, både inne og ute. Vi er alle deleiere i disse arealene, og det er i alles interesse at de brukes på en forsvarlig måte.

Det er ikke tillatt å bruke fellesarealene til oppstillingsplass eller lager for private gjenstander. Forurensning av fellesarealene må ikke forekomme. Lysene må slukkes når rommene ikke er i bruk, og ytterdører holdes låst.

Alle beboere må ta ansvar for å holde fellesarealene ryddet for reklame, gamle aviser, og annen papirsøppel.

Av brannvernshensyn er røyking og bruk av ild, samt oppbevaring av propangass i kjeller, på loft eller i oppganger strengt forbudt.

Vaske- og tørkerommene er brukt spesielt mye. Det bør derfor vises større hensyn her. Alt utstyr må behandles med forsiktighet, og det må ryddes etter bruk og vaskes med jevne mellomrom. Det er også slått opp veiledning i vaskeriet med ytterligere retningslinjer.

Vaskeri i oppgang A kan benyttes mellom klokken 08.00 og 21.00 alle dager. Av hensyn til de andre beboerne ber vi alle om å ikke bruke vaskeriene utenfor disse tidsrommene. Ved å skrive seg opp på liste med ønsket tid og dato reserverer du vasketid. Egne regler gjelder for bruk av maskinene, se oppslag i vaskeriet.

3. Balkonger

Hvis gjenstander av ikke-bygningsmessig karakter som oppbevares på balkongene faller ned og skader personer eller eiendom, står leieren ansvarlig. Det er tillatt å benytte balkongene for lufting av tekstiler som tepper, dyner, telt, soveposer o.a. Lufting av tekstiler skal foregå i henhold til orden, og skal derfor ikke oppbevares på balkongene i mer enn 24 timer. Balkongene skal holdes i orden, og skal derfor ikke brukes som lagerplass, annet enn til balkongmøbler, blomster og andre dekorative gjenstander. Julebelysning skal fjernes senest 1.februar.

Det er ikke tillatt med kullgrill på balkongene. Gassgriller skal helst ikke plasseres inntil vegg. Oppbevaring av propangass i kjeller, på loft eller i oppganger er strengt forbudt. Propangasstanker kan utelukkende oppbevares på balkonger hvor luften skiftes ut hele tiden.

4. Indre orden

Leierne er økonomisk ansvarlig for enhver skade på leiligheten. Sammen er vi, gjennom selskapets forsikring, ansvarlig for skader på fellesarealer og bygning. Selskapet ber derfor alle om å påse at vinduer i oppgangene ikke står åpne om natten, eller i regn eller blåst. Bad, WC og sentralvarmeanlegg må behandles med forsiktighet, slik at skader unngås. Rommene må holdes tilstrekkelig oppvarmet for at rørene ikke fryser, og sluk og vasker må ikke tilstoppes. Det er ikke arrangert rehabilitering av badene i regi av aksjeselskapet, og det er derfor stor sjanse for at gulvet ikke har membran, dersom badet ikke er pusset opp i den senere tid. Den enkelte beboer må innrette bruken av badet etter hvilken konstruksjon badet har.

Leier må straks hen oppdager skade, feil eller mangler hen ikke mener seg forpliktet til å utbedre selv, melde fra til selskapets representanter.

Selskapets representanter skal ha uhindret adgang til leilighetene ved besiktigelse og takst over eiendommen, ved skader e.l. Selskapet plikter å varsle beboerne i god tid i forveien gjennom brev, rundskriv eller oppslag. Hvis leiligheten skal stå ubebodd over en lengre periode, bør nøkler utleveres til selskapet, eller til navngitt person. I akutte tilfeller vil selskapet la rommene åpne for å begrense skadene av oversvømmelse, brann, e.l.

Leieboerne må i fellesskap hjelpe til å holde ro og orden slik at det blir trivelig for alle å bo her. Mellom klokken 23.00 og klokken 07.00 skal det være ro i leiligheten. Hvis det ved spesielle anledninger ønskes spilt musikk i leiligheten i dette tidsrommet, skal beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles, fortrinnsvis noen dager før. Det er lytt i gården og beboere må uavhengig av nabovarsel ta hensyn til naboene når det gjelder støynivå. Vær i samme tidsrom bevisst at vaskemaskin lager mye støy.

Bruk av musikkinstrumenter må begrenses til 2 timer per dag. Musikk- eller sangundervisning må godkjennes av styret.

Banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider i leiligheten må kun foregå i tidsrommet kl.08.00 til 20.00 på hverdager, og kl.08.00 til 17.00 på lørdager. Dette må utføres til minst mulig sjenanse for

naboene og nabovarsel skal settes opp på oppslagstavlen i oppgangen ved vedvarende støyende oppussingsarbeid og lignende. På søndager og helligdager er det ikke tillatt å utføre støyende bygningsmessige arbeider.

Husdyrforhold er i utgangspunktet ikke tillatt uten tillatelse fra styret, men styret vil normalt gi en forbeholden tillatelse. Forbehold gjelder at dyrehold ikke blir til sjenanse for de øvrige beboerne. Dersom dyrehold medfører problemer mht. støy, renhold, m.m. vil styret forbeholde seg retten til å trekke tilbake tillatelsen.

5. Renhold

Selskapet har ansatt rengjøringshjelp som hver uke vasker trappene i oppgangene, som inkluderer opp til loft og ned til kjeller, samt gulv i vaskeriet. Rengjøring utover dette, som grunner i beboers oppussing, flytting eller andre aktiviteter må den enkelte beboer selv ta ansvar for.

Hvis rengjøringshjelpen er fraværende i en midlertidig periode, kan styret pålegge beboerne å foreta vaskingen selv, og vil da informere beboerne om dette ansvaret og lage en ordning for å gjennomføre vaskingen av disse fellesarealene.

Vasking av andre overflater og maskiner i vaskerommet er et felles ansvar og gjøres på omgang av brukerne av vaskerommet. Rengjøring av de øvrige fellesområdene kan styret bestemme at skal foregå på dugnad, eller settes bort.

6. Avfall

Alt avfall kildesorteres i samsvar med retningslinjer fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten i Oslo Kommune. Gårdselskapet har avfallscontainere for papir, mat, plast og restavfall utenfor B-oppgangen. Glass, metallemballasje og farlig avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner (Nærmeste stasjon for glass- og metallemballasje er p.t. Advokat Dehlis plass.)

Gamle avfallssjakter i oppgangene er stengt og kan ikke benyttes.

7. Framleie

Framleie er ikke tillatt uten styrets uttrykkelige skriftlige tillatelse.

Alle forandringer i etablerte framleieforhold skal straks meldes skriftlig til selskapet.

Framleie kan i utgangspunktet gis for opptil 2 år av gangen. Styret kan vurdere å gi framleie for lengre perioder enn hovedregelen tilsier. Dette gjelder også for fornying av framleie.

8. Brannsikringsutstyr

Den enkelte leier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden.

Brannsikringsutstyret er selskapets eiendom og skal følge leiligheten.

9. Oppslag

Som husordensregler gjelder også rundskriv eller de oppslag styret til enhver tid har hengt opp. Oppslagene gir veiledning i forsvarlig bruk av teknisk utstyr, sjakter, fellesarealer etc. Oppslagstavlene kan kun benyttes til interne meldinger.

10. Overtredelse av husordensreglene

Leierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, husleieloven eller annen mangel på aktsomhet. Leieren er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av husstand, framleiere eller andre personer som leier har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt, og skal se til at selskapets interesser blir ivarettatt.

Klager til styret om brudd på husordensreglene, skal skje skriftlig, og kan leveres i styrets postkasse i oppgang B eller sendes til styreleder på adressen: arbeiderbyggecompagni3@styrerommet.no

Vedtatt på generalforsamling 27. april 2010

Mindre endringer vedtatt av styret 23. juni 2021

