

Husordensregler for Malerhaugen 1 borettslag.

Vedtatt på generalforsamling 26. april 2007.

Siste oppdatering ble vedtatt ved avstemming blant beboerne på generalforsamlingen 19. mai 2021.

Andelseiere og leietakere (heretter beboere) er ansvarlige for at husordensreglene overholdes. Leilighetene skal ikke benyttes til forretningsvirksomhet eller på en måte som er til sjenanse for andre. Ordensreglene inneholder plikter for orden, og er dessuten ment å sikre beboernes trivsel i hjemmet.

1. Alminnelige ordensregler

- 1.1.** Barnevogner skal settes under trapp ved inngang til kjellerrom i oppgang A eller C, ikke i trappeoppgangen.
- 1.2.** Sykler settes i sykkelstativ foran gården, eller i sykkelrom i kjelleren, ikke under trapp eller i oppgang.
- 1.3.** Det er ikke tillatt å kjøre moped/motorsykkel på borettslagets områder.
- 1.4.** Vern om fellesarealenes plener og beplantning.
- 1.5.** Risting av tøy i trappeoppganger er forbudt.
- 1.6.** Plakater eller skilt skal ikke settes opp uten godkjenning fra styret.
- 1.7.** Dører til kjellere skal alltid holdes låst.
- 1.8.** Dørene til oppgangene skal alltid holdes låst
- 1.9.** Lyspærer i gårdens fellesområder; oppganger, kjellere og utendørs, skiftes av vaktmester. Beboere bes melde fra til styret ved behov for skifte.
- 1.10.** Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på borettslagets fasade eller øvrig område.
- 1.11** Det er ikke lov å parkering El-sparkesykler på borettslagets eiendom

2. Regler om ro i leilighetene og i fellesarealer

- 2.1** Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00 og 09.00 natt til hverdager. Natt til lørdager, søndager og helligdager skal det være ro mellom kl 24.00 og 09.00
- 2.2** Se til at barn ikke leker eller støyer i trappeoppgangene.
- 2.3** Det tillates inntil fire fester per år som fredag og lørdag varer utover ovennevnte tider. Festen skal avsluttes senest klokken 02.00. Dette skal skje via nabovarsel hengt opp på oppslagstavlene i oppgangene minst én uke i forveien.
- 2.4** Fester i fellesarealet skal etter søknad være godkjent av styret. Festen må avsluttes og oppryddingen være ferdig senest klokken 02.00. Påminn gjester om ikke å støye i trappeoppganger når de forlater festen.
- 2.5** Husdyrhold tillates kun ved skriftlig tillatelse fra borettslagets styre. Hunder og katter må luftes utenfor borettslagets område.
- 2.7** Styret kan inndra tillatelse om dyrehold dersom nevnte dyrehold strider i mot Borettslagets Husordensregler.

3. Søppel og renhold

3.1 Alt søppel skal sorteres i hht renovasjonsetatens

kildesorteringssystem, pakkes godt inn og kastes i søppelcontainere.

3.2 Det er ikke tillatt å hensette søppel i trappeoppganger, ved siden av søppelcontainere, i kjeller eller på borettslagets område i gårdsarealet.

3.3 Det er forbudt å bruke fellesareal i oppgangene til midlertidig oppbevaring av private eiendeler og lignende.

3.4 I tilfelle brann eller personlig skade, vil beboere som oppbevarer ting i fellesareal i oppgangene, stå særdeles ansvarlig i forhold til forsikringsselskapet og brannvesenet.

3.5 Kartong og papp skal rives/kuttes opp og kastes i papircontainerne. Avfall som settes utenfor/ved søppelhus blir ikke fjernet av renholdsverket.

3.6 Glass, elektriske artikler og annet spesialavfall skal ikke kastes i borettslagets søppelcontainere, men leveres til nærmeste miljøstasjon. Beboere har ansvar for renhold i sine kjellerboder og vinduer til disse. Vinduer i trappeoppganger og kjeller for øvrig vaskes på dugnad.

3.7 Ingen andre kjellerboder skal benyttes for oppbevaring av private eiendeler enn de forhånd godkjente og merkede kjellerboder som tilhører andelen.

4. Fellesvaskeriet

4.1 Vaskeriet er åpent på ukedager, mandag til søndag, hvor hver beboer kan booke en 3-timersbolk. Lørdager kan beboere booke en 2-timersbolk mellom 09:00 og 22:00. Søndager og helligdager kan beboere booke en 2-timersbolk mellom 12:00-20:00.. Beboerne skriver seg på vaskelisten for den tid de ønsker, og stryker seg fra listen hvis de blir forhindret fra å vaske.

4.2 Vennligst tørk av vaskemaskin og sentrifuge, spyl gulv i vaskerom og rengjør sluk. Tøy i tørkeskap hentes så snart det er tørt. Den som har vasketid skal påse at tørkerommet er feiet etter bruk. Hvis tørketrommel benyttes skal lo-filteret rengjøres etter bruk.

4.3 På grunn av støy fra tørkeskapene skal det ikke henges opp tøy eller hentes tøy i tørkeskapene før 09:00 eller etter 21:00.

4.4 På grunn av støy fra tørkeskapene bes beboerne vente til etter 10:00 med å hente tøy i tørkeskapene lørdag og søndag.

4.5 Bruk av private vaskemaskiner skal følge vasketidene for fellesvaskerietu

5. Oppussing av leiligheter

5.1 En skriftlig redegjørelse for oppussing, rehabilitering og ellers annet større arbeid som skal utføres i en leilighet, samt en plan for varigheten av dette, skal sendes til styret per e-post for godkjenning i god tid før igangsetting. Styret kan før igangsetting komme med praktiske råd og innspill. Ved oppussing/rehabilitering av bad skal firma som benyttes ha godkjent våtromsertifikat.

5.2 Oppussingen må foregå til minst mulig ulempe for naboer, og utføres i henhold til gjeldende forskrifter i Plan- og bygningsloven.

5.3 Kostnader ved skader på borettslagets eiendom og andres eiendeler som følge av oppussing, vil bli belastet de ansvarlige beboere.

5.4 Eventuelt bytte av sluk og soil må utføres i støpejern av hensyn til

brannskillene i gården.

5.5 Andelseiere må ta med i vurderingen at borettslagets styre kan legge mer omfattende planer for oppussing av bad og soil i gården, og at rørstammer og sluk da byttes i hele gården. Denne typen oppussing av bad og kjøkken vil medføre inngrep i samtlige av borettslagets leiligheter, og arbeid som er utført individuelt må da regnes med å utføres på nytt, med dertil hørende kostnader for den enkelte andelseier. Det er andelseiers plikt å opplyse nye eiere om dette ved salg av leilighet.

5.6 Andelseiere må merke seg at rørstammer og rør er opprinnelige, og at de derfor kan bli skadeutsatt ved oppussing. Vennligst påse at en eventuell entreprenør eller rørlegger tar behørig hensyn til dette.

5.7 Alt rivingsmateriale, søppel og andre rester etter oppussing skal ikke lagres eller oppbevares i borettslagets trappeoppganger, kjellere eller på borettslagets område.

5.8 Ved bruk av tilhenger, skal denne parkeres på en sikker måte, uten ulempe for andre.

5.9 Oppussing hverdager/lørdager:

Oppussing og annen aktivitet som medfører byggestøy, er kun tillatt på hverdager mellom kl. 09:00- 21:00 og lørdager mellom kl. 10:00-18:00. Håndverkere kan starte arbeidet kl. 08:00 på hverdager, men andelseier bes påse at arbeid som medfører byggestøy, legges til etter klokken 09:00. Byggestøy omfatter også støy fra elektrisk maskineri, generell hamring, banking, boring og montering som er til sjenanse for andre beboere i gården.

5.10 Oppussing søndager: På søndager og helligdager tillates det kun oppussing og annen aktivitet som ikke medfører byggestøy (se også Punkt 5.9). Trapper som benyttes i oppussingsperioden skal vaskes daglig.

5.11 Ved rørleggerarbeid som medfører stenging av vann ved hovedkraner i kjeller, skal det minimum 24 timer i forkant henges opp nabovarsel i de oppgangene som berøres. Stenging av vann bør skje i så korte tidsrom som mulig. Beboere bes kontakte styret minst tre – 3 –dager i forkant av rørleggerbesøk. Dette for å gjennomføre felles befarig i kjeller hvor styret gir beboer informasjon om hvilke kraner som skal stenges.

5.12 Skriftlig redegjørelse om oppussing (se også Punkt 5.1) skal også informere om noe planlegges gjort med de originale radiatorene. Gårdens opprinnelige radiatoranlegg, med radiatorer av støpejern og varmetilførsel i rør fra kjeller, sorterer under borettslagets vedlikeholdsansvar. I leiligheter med radiatorer nyere enn gårdens opprinnelige, slutter borettslagets ansvar ved tilkoblingspunktet til gårdens originale røranlegg – de som bytter ut radiatorer i leilighetene, påtar seg dermed ansvaret for disse – dette gjelder også ved kjøp av leiligheter med nyere radiatorer. Ved utskifting av gamle radiatorer, skal styret informeres, da disse er borettslagets eiendom. Skader som oppstår på gårdens røranlegg ved privat utskifting av de opprinnelige radiatorene, står andelseier selv ansvarlig for å utbedre og bekoste.

5.13 Bytting av sluk og forandringer i bærende konstruksjoner sorterer under meldepliktige saker til Plan- og Bygningsetaten. Godkjent søknad fra Plan- og Bygningsetaten før igangsetting gjelder også ved hulltaking i og/eller flytting av bærevegger. Styret har plantegninger av bygningen som kan benyttes til kartlegging av bærende konstruksjoner.

6. Lufting

6.1 Vinduer i trappeoppgangene skal som regel være lukket, og kun settes opp når det skal luftes.

6.2 Det skal ikke luftes fra leilighetene og ut til trappeoppgangene.

7. Bad, WC, kraner og ledninger, samt fast inventar

7.1 Alle innredning og øvrig utstyr må behandles forsiktig. Beboere skal behandle sine respektive leiligheter og rom, så vel som eiendommen for øvrig, med tilbørlig aktsomhet.

7.2 Beboere plikter å erstatte all skade som skyldes dem, hans/hennes husstand, fremleietagere og andre personer som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (jf. Husleieloven av 16. juni 1939, § 20, 1. ledd).

8. Veggdyrskontroll

8.1 Beboere skal straks melde fra til styret hvis det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i leilighetene.

8.2 Styret, eller dem de bemyndiger, skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy, og om nødvendig igangsette tiltak

9. Inn/utflytting og fremleie

9.1 Trappene skal vaskes ved inn - og utflytting. Beboere som unnlater å vaske trappene ved inn - og utflytting, vil via forretningsfører ilegges et gebyr på kroner 1.000,-

9.2 Fremleieforhold skal ikke etableres uten at styret på forhånd varsles, og skriftlig gir sitt samtykke til dette, jf. Borettslagets vedtekter.

9.3 Andelseiere som har søkt og godkjent utleie av bolig i Malerhaugen Borettslag ansvarlig for at leieboere blir informert om samtlige av borettslagets husordensregler.

10. Parkering

10.1 Regler for parkering følger oppsatte skilt på eiendommen, og ellers offentlige parkeringsbestemmelser. På borettslagets private, skiltede plasser, skal parkerte biler ha borettslagets parkeringsbevis synlig i frontruten. Håndheving av brudd på parkeringsbestemmelser (bøter og/eller borttauing), utføres av parkeringsselskapet angitt på skilt. Klage på bøter/borttauing rettes til parkeringsselskapet.

10.2 Parkering foran oppgangene tillates kun ved nødvendig av- og pålessing.

11. Meldinger fra styret og forretningsfører

11.1 Meldinger fra borettslaget eller forretningsfører til beboere ved e-post eller oppslag, gjelder på samme vis som husordensreglene.

12. Henvendelse til styret i borettslaget

12.1 Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

13. Brudd på ordensreglene

13.1 Brudd på ordensreglene rapporteres til styret.

14. Endring av ordensreglene

14.1 Forslag om endring av eller supplement til ordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.