

# Husordensregler



## for Setra Borettslag

Utgitt av styret 26. april 1993  
med siste endring 27. mai 2008



# **INNHOLDSFORTEGNELSE**

## **1 ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

- 1.1 Alminnelig orden
- 1.2 Ro i leiligheten
- 1.3 Parkeringsbestemmelser
- 1.4 Garasjeanlegg og bilplasser

## **2 GENERELLE BESTEMMELSER**

- 2.1 Orden og bruk av fellesrom
- 2.2 Sjøppel, trappevask og generelt renhold
- 2.3 Vaskeriet
- 2.4 Bad, wc, ventilasjon og lufting
- 2.5 Tilkobling av avtrekksvifte
- 2.6 Ventiler og ventilasjon
- 2.7 Elektrisk anlegg
- 2.8 Kontroll av brannsikringsutstyr

## **3 SPESIELLE BESTEMMELSER**

- 3.1 Dyrehold
- 3.2 Veranda
- 3.3 Forsikring
- 3.4 Utendørs ringeklokkeskilt
- 3.5 Postkasseskilt

## **4 NYTTIG Å VITE**

- 4.1 Hovseter vaktmestersentral
- 4.2 Meldinger og henvendelser
- 4.3 Andelseiers plikter

# INNLEDNING

- Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme et godt miljø og trivsel i borettslaget.
- Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
- Husordensreglene er en del av kjøpekontrakten, slik at brudd på disse reglene er å anse som misligholdelse av denne.

## 1 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

### 1.1 Alminnelig orden

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets plener. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplasser. Balkongrekkverk, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.



Fottøy skal ikke plasseres på trappeavsatser eller i korridorer. Flaggstenger, antenner, markiser, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret. Dører til kjeller og inngangsdører skal alltid være låst. Parabolantenne er ikke tillatt å montere synlig i borettslaget.

Duemating er strengt forbudt på borettslagets område! Dette fordi duene forsøpler området. I tillegg vil utlagt mat tiltrekke seg rotter og andre skadedyr. Styret har engasjert et eget firma som tar seg av fanging av duer og utlegging av rottegift.

### 1.2 Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl. 07.00.

Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal ikke benyttes etter kl. 22.00 .

På søn- og helligdager skal det være ro i borettslaget hele dagen.



Støyende arbeidsoperasjoner i leiligheten skal skje hverdager på dagtid , mellom kl. 08.00 og kl.17.00.

Må slike arbeider foretas på kveldstid, bør dette skje innen kl. 19.00, på lørdager etter kl. 10 og før kl. 14.

Støyende arbeid over flere dager, bør varsles med nabovarsel på oppslagstavla.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 19.00 og kl. 08.00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

### 1.3 Parkeringsbestemmelser

Ettersom borettslaget har svært få gjesteparkeringsplasser, må alle beboere bruke sine garasjer. Hver leilighet har anledning til å ha to gjesteparkeringskort. Disse er røde og fås hos styret.



Oppmerket gjesteparkering på torvet er kun til beboernes gjester og kunder til forretningene.

Etter forretningenes stengtids, i helgene og på helligdager, må man ha det røde dispensasjonskortet godt synlig i bilens frontvindu.

Se også skilt ved parkeringsplasser utenfor lagerinngangen til matbutikken. Videre disponerer Borettslaget, sammen med Meklenborg borettslag, gjesteparkeringsplassene på deres område. Med vårt røde dispensasjonskort kan en parkere på ledig plass.

Ved oppgangene kan en kun stå ved av/på- lessing, og da maks 15 minutter. Skal man stå lenger, må man ha et gult kort utstedt av styre eller vaktmester. Vi ber alle ta vare på sine dispensasjonskort for utlån til gjester, og være påpasselig med at parkeringsbestemmelsene blir fulgt.

Vi gjør oppmerksom på at styret leier et firma til å påse at parkeringsbestemmelsene overholdes.

### 1.4. Garasjeanlegg og bilplasser

Garasjeportene skal alltid holdes låst.

Vi har vært mye plaget av innbrudd i bilene så porten må **alltid** låses hver gang man kjører ut eller inn. Kjøring i garasjeanleggene skal foregå i gangfart (5 km/t).

Garasjeanleggene skal kun benyttes til oppstilling av biler. Bilene skal parkeres på anviste plasser, og slik at de ikke er til hinder for andre.

Andelseier er ansvarlig for skader som skyldes eier / leietager / familie eller fremleie av plassen.

Hvis bilen ikke har registreringsnummer, må navn og adresse på eieren plasseres på innsiden av frontruten.

Reparasjon, vask, lakkering, sveising eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt i garasjen.

Løse gjenstander (f. eks. hjul, takgrind etc.) skal ikke oppbevares her.

Hvis du trenger ekstra garasjeplass, eller har en du ikke bruker, så kontakt styret.

## 2      **GENERELLE BESTEMMELSER**

### **2.1. Orden og bruk av fellesrom**

Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende kan kun settes i borettslagets fellesrom i kjelleren, ikke i felles trapperom eller ganger. Husk merking med navn og leilighetsnummer.

Gamle møbler, komfyr/kjøleskap osv som skal kastes, skal ikke engang midlertidig settes verken i ganger eller fellesrom. Hver andelseier har selv ansvaret for å oppbevare slike ting på egne områder, eller sørge for å få dem fjernet.

### **2.2 Sjøppel, trappevask og generelt renhold**

Sjøppelsjakten skal bare benyttes for tørr søppel. Sjøppelposen må ikke være for stor og må knyttes godt igjen. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander eller oljeavfall i søppelsjakten. Hvis ikke dette overholdes, kan vi bli pålagt å fjerne sjaktene.

Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren rene.

Vask av trapper og korridorer er inkludert i husleien, og utføres av rengjøringsbyrå.

### **2.3 Vaskeriet**

Regler for bruk av vaskeriet og instruks for bruk av maskinene må følges.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.



Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk.

Vaskeriet er åpent til kl. 20.00 på hverdager, og til kl. 14.00 på lørdager.

Søn- og helligdag er vaskeriet stengt.

Vaskekort kan kjøpes hos Hovseter vaktmestersentral tlf. 22 14 15 85

### **2.4. Bad, wc, ventilasjon og lufting**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser.

Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i blokka.

Taklukene skal være lukket,

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.

I baderom som ikke er rehabilitert med membran, må det ikke dusjes rett på gulvet. Da må det brukes badekar eller dusjkabinett. Hold slukene rene.

Det er den enkelte beboers ansvar å holde i orden alt røropplegg inne i leiligheten.

## **2.5. Tilkobling av avtrekksvifte og vaskemaskin**

Det er ikke tillatt å koble vaske- eller oppvaskmaskin til varmtvann.

Tilkobling av avtrekksvifte for komfyr til byggets avtrekksanlegg er heller ikke tillatt.

## **2.6 Ventiler og ventilasjon**

Ventiler i vinduenes overkant er der fordi luften i leiligheten må skiftes. Avtrekket skjer gjennom de runde ventilene på kjøkken, bad og wc. Fra disse ventilene går det kanaler til en avtrekksvifte. Denne viften går hele tiden og sørger for at det alltid er et lite undertrykk tilstede i leiligheten. For at systemet skal fungere, er det enkelte forutsetninger som må være tilstede;



1. De runde avtrekksventilene må ikke tettes/skrus igjen.
2. Det må alltid være tilstrekkelig antall åpne ventiler i vinduene.
3. Det må alltid være luftespalte over og/eller under dører til kjøkken, bad og wc, slik at luft fra oppholdsrom kan nå frem til avtrekksventilene
4. Skal det brukes avtrekk over komfyren, må det være av typen med kullfilter. Den må ikke kobles på husets ventilasjon.

Hvis man ikke sørger for at disse forholdene er tilstede, vil både fuktig luft og lukt/røyk bli i leilighetene og skape et utrivelig innemiljø. I tillegg vil fuktig luft over tid kunne forårsake mugg og råte.

Det kan også opplyses at avtrekksviftene, styres av en klokke slik at når det er stort behov for avtrekk, for eksempel ved at beboerne dusjer og ved at det lages middag, så virker uret slik at avtrekksviften innenfor enkelte klokkeslett går hurtigere og følgelig trekker mer luft ut av leilighetene.

Dette systemet er valgt fordi det er oppvarmet luft avtrekksystemet trekker ut. For at fyringsutgiftene for den enkelte ikke skal bli større enn nødvendig, går avtrekksanlegget resten av døgnet i henhold til forskriftenes minimum.

Ønskes nærmere forklaring, vennligst kontakt styret.

## **2.7. Elektrisk anlegg**

Det elektriske anlegget i leilighetene er andelseiers eget ansvar.

Det er også sikringsskapet, og det må derfor sjekkes av og til.

Kontakt elektriker dersom du er i tvil om at alt er slik det skal være.

Unngå bruk av mange skjøteledninger fra et srømuttak. For økt brannsikkerhet, anbefales det at stikkkontakten dras ut på elektriske artikler som ikke er i bruk (kaffetraktere o.l.).

## **2.8. Kontroll av brannsikringsutstyr**

### **Brannslukningsapparater:**



Med jevne mellomrom, for eksempel hvert halvår; 1. januar og 1. juli, må beboer selv kontrollere sine brannslukningsapparater. Se etter på manometeret øverst på apparatet om pilen står på grønt eller rødt. Hvis pilen står på rødt, ber vi deg notere navn, leil. nr. og telefon nr. på et ark som merkes med "kontroll av brannslukningsapparat". Dette legges i styrets postkasse i Hovseterveien. 64A. Hvis pilen står på grønt, er alt i orden og apparatet er klart hvis du skulle ha bruk for det.

### **Røykvarslere:**

Batteriene i røykvarsleren kan du skifte selv. Disse skal skiftes den 1. januar hvert år. Ta en kontroll i blant.

## **3 SPESIELLE BESTEMMELSER**

### **3.1. Dyrehold**

Hund eller katt kan kun anskaffes etter godkjenning av styret og under forutsetning av undertegnelse av "Erklæring om dyrehold i Setra borettslag".

Alle hunder og katter skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dette gjelder også inne i oppganger. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere hvis hund går løs i tidene hvor det er båndtvang.

Dyreeier er selv ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dennes hund eller katt måtte påføre Setra Borettslag eller beboere i borettslaget. Dette gjelder skader som for eksempel skraping på dører, karmen eller biler, skade på



planter eller grøntanlegg m.m.



Eier av hund eller katt er forpliktet til omgående å fjerne eventuelle etterlatenskaper som ekskrementer, hårdotter og lignende i trappeopp ganger og ellers på borettslagets område.

Dersom det kommer berettigede klager fra beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, kan dyreeier bli pålagt å straks fjerne dyret fra leiligheten. Det er kun lov å holde en hund eller en katt i hver leilighet.

### **3.2. Veranda**

Markiser, flaggstenger, antenner, skilter eller lignende, kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Vinduskarmene og døra på verandaen skal ha opprinnelig brunfarge. Maling fås gratis på vaktmestersentralen. Markiser skal være stripete grønn/grå eller blå/grå. Dette for at ikke borettslaget skal få et "rotete" preg. Stoffet som skal brukes heter "Sattler Duker" nr: 103, 129 eller 959. Alle kan brukes til markisestoff, kun 959 til front ved sprinklene.

**Det er strengt forbudt med kullgrill, også engangsgrill, på verandaene.**

### **3.3. Forsikring**

Da borettslagets forsikring ikke dekker vinduer i leiligheten, bør den enkelte andelseier eventuelt sørge for slik forsikring selv. Alle må også ha tegnet egen innboforsikring.

### **3.4. Utendørs ringeløkkeskilt**

1. Dette skal bestilles gjennom Hovseter Vaktmestersentral for å få et enhetlig preg. Gi beskjed om endringer over telefon eller lapp i postkassen til Vaktmestersentralen. Eller på e-post til [hovvakt@online.no](mailto:hovvakt@online.no).
2. 68-blokka har telefonbasert callingsystem og oversiktsliste ved alle tre utgangene.

**Kontaktperson:** Se oppslagstavle i A- og B-inngangen.

### **3.5. Postkasseskilt**

Skiltene lages av bl.a Fixiit Multiservice AS på Røa Senter.

Tlf. 22 73 22 72. E- post: [roa@fixiit.com](mailto:roa@fixiit.com)

Ved bestilling trenger de navn og leilighetsnummer som skal stå på skiltet, og at det gjelder Setra Borettslag..

Alle skal ha lik type skilt på postkassene.

Vaktmestersentralen kan hjelpe med bestillingen.

## 4 NYTTIG Å VITE

### 4.1 Hovseter vaktmestersentral

Åpningstidene i Vaktmestersentralen er kl. 09.00 -10.00 og kl. 13.00 – 14.00.

Tlf. 22 14 15 85. På kveldstid og i helgen får du opplyst på telefonsvareren hvem som har vakt.

Sentralen kan rekvirere nøkler til ytterdører og vaskeri, og de selger kort for bruk av maskiner i vaskeriet.

### 4.2 Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret eller OBOS til andelseiere/bruksovertagere ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Vaktmestersentralen har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Henvendelser til styret vedrørende reglene for orden, skal skje skriftlig.

### 4.3 Andelseiers plikter

Det vises for øvrig til kjøpekontrakten som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om fellesutgifter, bruksoverlating og veggdyrkontroll. Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.



Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.