

# HUSORDENSREGLER FOR EFTASÅSEN BORETTSLAG

(Vedtatt på ordinær Generalforsamling 25. mai 2005.)

## Bakgrunn

Eftasåsen borettslag består av 10 vertikaldelte rekkehus og 31 horisontaldelte 4-mannsboliger. I tillegg til at det er to vidt forskjellige boligtyper, er også plasseringen i terrenget forskjellig. 4-mannsboligene deler inngangsparti og trappoppgang og beboerne i denne boformen har større behov for å skape forståelse og sette felles forventninger. Derfor bør hvert hus i størst mulig grad fungere som et lokalt demokrati, der beboerne i felleskap blir enige om hvilke forpliktelser og regler som skal gjelde for huset.

Der hvert enkelt hus ikke kommer til enighet, kan styret, etter skriftlig oppfordring, opptre som megler mellom partene.

## Grunnregel

Eftasåsen borettslag sine husordensregler skal fungere som en basis sammen med hvert hus sine lokale regler. De fleste av punktene under er bevisst formulert slik at det vil være opptil hvert enkelt hus "å legge lista".

I henhold til husleiekontraktens paragraf 15, erkjenner Leieren å ha mottatt og godkjent 1 eksemplar av borettslagets vedtekter, og 1 eksemplar av ordensregler for eiendommen. Disse Husordensreglene samsvarer p.t med de ovennevnte dokumentene.

Dette setter krav til at hvert hus gjennomfører årlige husmøter og minst når nye beboere flytter inn. På denne måten kan man i felleskap gi uttrykk for forventningene beboerne har til hverandre og derigjennom lage grobunn til godt naboskap. De viktigste reglene skrives ned og deles ut i huset, eller henges opp i fellesarealet.

Hensikten med ordensregler er å sikre beboerne godt naboskap. Hver enkelt må bruke leiligheten, fellesrom, hageparsell og fellesområde på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

## Husorden

1. Beboerne i 4-mannsboligene skal bli enig om bruk av felles trappeoppgang, herunder plassering av barnevogner og sportsutstyr rundt og ved inngangspartiet. Lufting til trappeoppgang eller risting av tøy i oppgangen er ikke tillatt. Husenes og boligenes rømningsveier skal aldri være blokkert.
2. Dør til felles oppgang bør låses senest kl 22.00. Dør til kjellergang skal være låst. Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl 22.00 og 07.00 om ikke annet er bestemt av husets beboere. Vis hensyn ved bruk av musikkanlegg. Det bør være ro i huset etter kl 23.00. Utelys skal være påsatt etter mørkets frembrudd. Det er vanlig høflighet å informere de nærmeste naboene om planlagte selskaper.

3. Vask og renhold av fellesrom og ganger fordeles på husets beboere, og foretas så ofte det er behov for det. Husets beboere setter selv opp turnusliste for vask av trappeoppgang. Skifting av elektriske pærer påhviler beboerne i hvert hus i fellesskap. Slukk lyset i kjellerrom etter bruk. Felleslyset betales etter måler og dekkes av husleia.
4. Husets beboere forutsettes å bli enige om fordeling av bruk av vaske- og tørkerom. Disse rom skal reingjøres etter bruk, slik at de er i god orden til nestemann. Der det er mulig bør tørking skje i forbindelse med oppvarming. anbefaler bruk av oljeovner på hjul, plassert på god avstand fra tøyet. Vifteovner (med glødetråder) er ikke tillatt benyttet i tørkerom. Tørketromler må ikke monteres eller benyttes på en slik måte at de forårsaker fuktighet i rommet.
5. Snø på balkonger skal fjernes straks etter snøfall. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser.

### **Utendørs fellesanlegg**

6. Kjøretøyer ol må ikke parkeres utenom de godkjente parkeringsplasser. Det er utarbeidet egne vedtekter for leie av parkeringsplasser.
7. Plener og beplantning må vernes. Hver enkelt borettsøver må sørge for, til en hver tid å holde det areal som tilligger det hus hvor vedkommende bor i, i en slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller naboene.  
**Andelshaveren** må også sørge for at området langs veien stelles og hekk klippes. Beboerne i de enkelte hus må finne frem til en praktisk fordeling av vedlikeholdsarbeid som plenklipping, vanning, rydding og renhold av stikkveiene. Styret kan i ekstreme tilfeller pålegge beboere å få utført vedlikeholdsarbeide for beboernes regning. Felling av trær kan ikke foretas uten godkjenning. Søknad sendes styret.
8. Tørkeplassen skal benyttes slik at det ikke sjenerer nærmeste beboer. Fordeling av plass og tider skjer ved avtale mellom de beboere som sogner til den enkelte tørkeplass. Tørkeplassen skal ikke benyttes på helligdager til neste virkedags morgen.

### **Annet**

9. Generalforsamlingen tillater dyrehold på følgende vilkår. Søknad må på forhånd være godkjent av husets øvrige beboere. Eier må påse at dyret ikke er til sjananse for øvrige beboere i borettslaget. Ved berettiget klage kan styret kreve dyret fjernet uten å oppgi kilden til klagen.
10. Forandringsarbeider i leiligheten, nye tilbygg eller endringer av husenes eksteriør - herunder utvendig maling - kan ikke foretas uten godkjennelse av Styret. Det samme gjelder oppsetting av utvendige antenner.
11. Beboere skal hvert år melde inn tilstandsrapport om husets eksteriør og fellesareal på skjema som sendes ut av styret.

Vedlikehold av husets fellesareal, herunder oppganger og vaske/tørkerom skal utføres av husets beboere i felleskap. Utgifter knyttet til materiell dekkes av borettslaget.

## HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

### 12. Brannslukkingsutstyr

- Alle leiligheter skal ha et manuelt slukkingsutstyr (apparat eller slange)
- Alle leiligheter skal ha minst en røykvarsler, montert på en slik måte at man kan høre den gjennom en lukket soveromsdør.

### 13. Rømningsveier

- Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. De skal være tydelig merket og godt opplyst.
- Hver boenhet skal ha tilgang på to avhengige rømningsveier.
- Rømning ut av vindu ved hjelp av brannvesenets stigebil eller skyvestiger gjelder som rømningsvei.
- Dørene i rømningsveien skal slå ut rømningsveien og kunne åpnes fra innsiden uten bruk av nøkkel.

### 14. Branninstruks

- Instruksen henges opp på synlig sted på fellesområdene, i tillegg deles de ut til alle beboerne.

## Oppbevaring av brannfarlig vare

Klasse	Type	Liter pr. boenhet	I garasje, lagerskur, skur eller båthus
Klasse A	Væsker med flammepunkt høyst 23°C; som bensin, aceton, rødsprit (96%), lynol, propan og butan.	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft). 5 liter brannfarlig væske (ikke på loftet).	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft). 100 liter brannfarlig væske (ikke på loftet).
Klasse B	Væsker med flammepunkt over 23°C og under 55°C; som parafin, white-spirit, terpentint, rødsprit (60%).	50 liter brannfarlig væske.	500 liter brannfarlig væske.
Klasse C	Motorbrensel og fyringsolje med flammepunkt over 55°C, som diesel.	200 liter brannfarlig væske.	500 liter brannfarlig væske.

## Endringer av disse husordensreglene

15. Endringer og tilføyelser til disse ordensregler skal av styret forelegges generalforsamlingen til godkjennelse.

Skriftlige meldinger fra styret eller OBOS til beboerne, hørende under husordensreglene gjelder som husordens bestemmelser. Meldingene skal behandles på neste generalforsamling.