

1. Generelt

1.1. Hensikt

Husordensreglementet har til hensikt å skape gode forhold innen vårt borettslag. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med husordensreglementet sikre beboerne trivsel og hygge i borettslaget. Ved at husordensreglementet blir fulgt, og alle opptrer med respekt og forståelse overfor hverandre oppnås det trivsel

1.2. Omfang og gyldighet

Husordensreglementet er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglementet.

2. Bruk av leiligheten

2.1. Støybestemmelser

Beboere plikter å ta hensyn til hverandre og unngå unøddig støy. Støyende aktiviteter som boring og hamring er tillatt mellom kl. 07.00-20.00 på hverdager og kl. 10.00-18.00 på lørdager.

På søndager og helligdager samt mellom jul og nyttår skal det være ro.

Vanlig husstøy (TV, musikk, samtaler) skal holdes på et moderat nivå etter kl. 23.00.

2.2. Skader/ansvar/forsikring

Andelseier er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten. Om det oppstår store skader på leiligheten som for eksempel vannskade, brannskade og lignende - kontakt vaktmester eller ABBL v/teknisk avdeling. Borettslaget er forsikret med bygningsforsikring. I tillegg har borettslaget en glassforsikring som dekker alle vinduer i borettslaget. Ut over dette må beboer melde skaden via skadeskjema på ABBL sine nettsider. Se ellers vedtektenes § 21. Alle andelseiere må selv huske å tegne innboforsikring. Utenfor kontortid benyttes forsikringsselskapets alarmtelefon - Se ABBL sine hjemmesider for mer informasjon.

2.3. Vedlikehold av leiligheten er nærmere definert i vedtektenes § 6. Se spesielt om bytte av sluk.

2.3.1. Personlig ansvar

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig vedlikehold med videre, er andelseieren ansvarlig for.

2.3.2. Begrensninger

Det må ikke settes i gang utbedringer/ -vedlikeholdsarbeid mot fellesareal (f. eks utgangsdør) uten at styret har godkjent dette. Det skal ikke utføres arbeid i sikringsskap uten særskilt godkjennelse fra styret. Varmepumpe er ikke tillatt. Se spesielt vedtekt §9. Forandringer av bygning eller bolig.

2.3.3. Forebyggende vedlikehold

Unngå tilstopping - skyll vasker og sluk med jevne mellomrom eller etter behov med Mudin (ikke benytt pulverprodukter). Dette løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Ved tilstopping kan det fås fettløsende avløpsåpner av vaktmester.

2.4. Andre interne bestemmelser

2.4.1. Balkong/Veranda

Risting og lufting av tøy og sengetøy skal ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

Blomsterkasser som henges på utsiden av balkongen må være forsvarlig sikret slik at de ikke faller ned.

Blomsterkassene må tas ned om vinteren. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på toppen av rekkverkene.

Bruk av balkong/veranda. Det er ikke tillatt å benytte balkong/veranda som permanent lagringsplass.

Balkonger/verandaer er fellesareal og styret vil pålegge beboer å fjerne lagrede gjenstander.

Husordensreglement for Eineåsen borettslag

2.4.2.Brann

Andelseier er ansvarlig for brannslukningsapparat og røykvarsler, som er påbudt i leiligheten, samt vedlikehold av dette.

Branninstruksen er hengt opp i oppgangene. Alle beboere har et særskilt ansvar om å sette seg inn i denne. Denne finnes også på våre nettsider.

2.4.3.Fyrverkeri

Det er forbudt å bruke fyrverkeri på borettslagets eiendom.

2.5. Greit å vite

2.5.1.Nøkler

Alle andeler har fått utdelt seks nøkkelbrikker og er selv ansvarlig for disse. Andelseier er selv ansvarlig for å få kodet disse til egen leilighetsdør. Koding til oppgangsdør/bod/garasje må utføres av vaktmester eller styret. Den enkelte beboer er ansvarlig for at nøkler/nøkkelbrikker ikke kommer på avveie eller i hendene på uvedkommende. Ekstra nøkler og brikker kan kjøpes hos vaktmester.

2.5.2.Stoppekran

Stoppekran finnes i hver leilighet, normalt under kjøkkenbenken. Hovedstoppekran er i garasjeanlegget under hver oppgang. Ta eventuelt kontakt med vaktmester ved behov.

Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan stenges, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

2.5.3.Grilling

Grilling på verandaen er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt å grille etter kl 22:00. Vis hensyn!

2.5.4.Rømningsveier

Brannstige (modumstige) er montert på yttervegg. Denne kan kun utløses fra etasjen du står og nedover. I tillegg er det montert knusbar plate på verandaene mellom leilighetene i 3 og 4 etg. som rømningsvei. Rømningsveien må holdes fri.

2.5.5.Utlufting og inneklima

Utlufting av leilighetene er ikke tillatt igjennom dør til oppgangen.

Spaltelukene i vinduene skal alltid holdes åpne for å unngå undertrykk og dårlig ventilasjon for andre. Dette vil medføre fuktskader i leiligheten. Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og/eller kjøkkenvifte til ventilasjonsanlegget. Friskluftsventiler på yttervegg er en del av ventilasjonsanlegget. Det anbefales at man "hurtiglufte" ved å åpne vinduene og/eller verandadøren for fullt i noen få minutter – også på vinterstid. Les mer om dette i eget skriv som ligger på våre nettsider.

3. Trappeoppgang

3.1. Orden og renhold

Oppgangene skal til enhver tid være ryddet og rengjort slik at det ikke skapes mistriksel eller helsefarlige forhold. Renholdet utføres ukentlig av et innleid firma.

3.2. Navneskilt

Inngangen til hver leilighet bør merkes med navneskilt. Navneskilt til ringetablå, leilighet og postkasse holdes av borettslaget. Beboer skal ikke merke noe midlertidig. Vaktmester skal kontaktes ved endringer.

3.3. Annet

Oppgangsdøren i første etasje skal til enhver tid være låst. Oppgangsdørene må ikke holdes oppe med gjenstander. Ved behov for å holde døren oppe i lengre tid kan det henges en pose på dørpumpe armen så vil den dekke for sensoren og holdes åpen. Kun barnevogner som er i bruk kan settes under trappen i første etasje. Annet hensatt vil bli fjernet uten varsel. Det er forbudt å røyke i oppgangene og all bruk av ild (som eksempelvis stearinlys) er strengt forbudt.

Husordensreglement for Eineåsen borettslag

4. Renovasjon

4.1. **Avfallssortering**

Det finnes to lokasjoner i borettslaget hvor man enkelt skal kildesortere etter instruks gitt av kommunen. Alle lukene er merket med type avfall. Unntak er papp, papir, glass og metall hvor det finnes egne containere ved parkeringsplassen.

For mer informasjon om kildesortering anbefales du å kontakte kommunen direkte.

5. Dyrehold

5.1. **Søknad**

Kjæledyr er kun tillatt etter innvilget søknad. Søknad om kjæledyr skal sendes styret på fastsatt skjema.

5.2. **Stell og lufting av dyrene - båndtvang**

De som har fått tillatelse til å holde kjæledyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt med lufting av dyr på borettslagets grøntareal. Uavhengig av den generelle båndtvang i Bærum kommune, skal kjæledyr holdes i bånd på borettslagets område hele året. Dette gjelder også i oppgangene. Det er kun tillatt med innekatt i borettslaget.

Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eieren er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer.

Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg skal straks fjernes!

5.3. **Skader og klager - konsekvenser**

Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av kjæledyr blir eieren av dyret erstatningspliktig.

Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret. Gjentakende mislighold kan i ytterste konsekvens medføre tvangssalg.

6. Boder/ytre rom

6.1. **Generelt**

Alle leiligheter disponerer en bod som ligger i tilfluktsrom eller i garasjeanlegg. (se også § 8 i vedtektene) Alle andeler har tilgang til bodareal ved hjelp av elektronisk brikkelås eller nøkkel. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander/væsker i bodene som for eksempel, men ikke begrenset til, bensin, spraybokser, løsemidler, rengjøringsmidler, oljeholdige produkter etc

6.2. **Merking**

Bodene er merket med nummer, borettslaget har oversikt over hvilke boder som tilhører andelene. Bodene kan leies ut til andre beboere i borettslaget. Dette skal meldes til styret på eget skjema. Ta kontakt med vaktmester for hjelp til å finne riktig bod.

6.3. **Tømming før fraflytting**

Bod skal tømmes før fraflytting.

7. Garasjer

7.1. **Generelt**

Alle leiligheter unntatt 1-roms leilighetene, disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegget. Unødvendig opphold og kjøring i garasjen er ikke tillatt. Kjøretøy parkert utenfor faste henviste plasser, vil bli fjernet for eiers regning. Alle kjøretøy som er parkert i garasjen skal være forsikret.

Garasjeplassen kan leies ut, men kun til andre beboere i borettslaget. Dette skal meldes til styret på eget skjema. Vi anbefaler alle andelseiere om å bruke fjernkontroll for åpning av garasjeportene. Disse fås kjøpt hos vaktmester.

Det er ikke tillatt å utløse nødåpner på portene utenom nødstilfeller som brann og strømbrudd eller at porten av andre årsaker er defekt.

Tilhenger er ikke tillatt å ha stående på parkeringsplass i garasje.

Husordensreglement for Eineåsen borettslag

7.2. Tilgang og bruk

Uvedkommende og personer som ikke bor i borettslaget skal ikke ha tilgang til garasjen, og den skal til enhver tid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg i garasjene uten foresatte. Garasjeanlegget tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner, vask eller brannfarlige arbeider av noe slag. Det er strengt forbudt med tomgangskjøring i garasje.

7.3. Orden

Kun takboks, takstativ, sykkelstativ, sykler og et sett hjul kan oppbevares på garasjeplassen. Intet av dette som her er nevnt må være til hinder for fremkommeligheten i garasjeanlegget. Garasjeplassen skal holdes ryddig. Annet hensatt vil bli fjernet uten varsel som skiltet. Det er ikke tillatt med dekkoppheng på vegg

7.4. El-bil

All lading av el-bil utføres etter gjeldende løsning for beboere. Informasjon rundt opprettelse og bruk av ladepunkt finnes på våre nettsider.

7.5. Vegger, søyler og tak

Det skal ikke forekomme noen form for boring, banking eller annen form for endring i garasje. Det er katodisk beskyttelse i betongkonstruksjonen som kan skades av endring. Ved overtredelse av denne bestemmelsen vil beboer bli satt økonomisk ansvarlig.

8. Parkering

8.1. Generelt

Parkeringsplassen ute er kun beregnet på beboernes biler og gjester. Lastebiler opptil 7,5 tonn, større kjøretøy og tilhenger kan kun parkeres på parkeringsplassen ute etter nærmere avtale med styret. Lastebiler over 7,5 tonn er forbudt.

Øvre parkeringsplass skal kun benyttes av kjøretøy inntil 6 meter lengde.

Overtredelse kan medfører borttauing uten varsel.

Alle kjøretøy som er parkert ute skal være registrert og forsikret.

8.2. Dokumentasjon av parkeringsbehov

Andelseiere som ønsker å benytte den store parkeringsplassen til midlertidig opplag for campingvogn, campingbil eller tilhenger, skal få godkjenning av styret til dette. Styret ser det som en nødvendighet å få kartlagt andelseiernes parkeringsbehov, mye på grunn av en del uvedkommende langtidsparkering. P-plass kan imidlertid ikke garanteres pga. mulig plassmangel.

8.3. Forbudt område

All parkering foran inngangspartiene og på områder som ikke er avsatt til parkering er forbudt. Ulovlig parkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko. Vi vil også minne om at beboerne er ansvarlige for å opplyse sine gjester om parkeringsreglene.

8.4. Uregistrerte kjøretøy

Skal ikke henses på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet av for eiers regning og risiko uten varsel.

9. Sykler

Sykler skal parkeres i sykkelstativer utenfor hver oppgang i sommerhalvåret – ikke henses ved innganger, oppkjørsler, i oppganger eller kjellerbodgangen. Før første snøfall skal sykler plasseres i sykkelbod eller på garasjeplass. Alle sykler som står igjen etter første snøfall vil bli kastet uten varsel. Sykler i sykkelbod skal merkes med navn, tlf og adresse. Alle sykler må være fjernet fra sykkelbod før vårdugnad. Alle sykler som står igjen under dugnaden vil bli kastet uten varsel.

Husordensreglement for Eineåsen borettslag

10. Utomhusanleggene

10.1. Generelt

Vær med å verne om vegetasjonen og beplantningen, og vær behjelpelig med å lære barna forståelse for hvor skadelig det er å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene. Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene, og unngå at det blir laget snarveier da disse lett blir "allfarvei". Plenene tåler normalt bruk/lek! Fotballsparking og sykling på plenene er ikke tillatt, men henvises til kommunale ballplasser i nærområde.

10.2. Trefelling

Trefelling skal kun utføres i regi av styret.

10.3. Grillplass

Grillplassen ved Bjørnebærstien 55 er for alle beboere i borettslaget, og har god kapasitet. Vis hensyn til beboere som bor nær plassen. Det skal være ro etter kl. 21:00.

10.4. Lekeplasser

Lekeplassene er for alle barna i borettslaget. Aktivitetene er regulert gjennom oppslag på egne skilter. Det skal være ro på lekeplassene etter kl. 21:00.

10.5. Tak

Ferdsl på takene i borettslaget er forbudt. Takdekket kan av den grunn bli ødelagt med risiko for vannlekkasje, noe som igjen kan forårsake store skader i leilighetene.

11. Annet

11.1. Markiser

Markiser kan settes opp av den enkelte beboer, men skal ha samme farge/mønster på duken. Fargekombinasjonen i vårt borettslag er for tiden blå og grå stripet. Markisen er beboers ansvar

11.2. Utlån av biltilhenger

Borettslaget har tilhenger til utlån - gratis. Kontakt vaktmester i hans arbeidstid for bestilling.

Låntaker er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader eller andre mangler som oppstår i låneperioden. Låntaker skal inneha gyldig førerkort.

11.3. Fellesutgifter

Fellesutgifter (husleie) skal betales hver måned. I denne inngår blant annet, men ikke begrenset til, varmtvann, off. utgifter, tv, internett og vaktmester – jf. vedtektenes § 20. Eventuell økning i kapasiteten for tv- og internett-tilgang bestilles direkte hos signalleverandøren og bekostes av den enkelte beboer selv.

11.4. Motorisert ferdsel

Motorisert ferdsel på borettslagets eiendom skal kun gjøres i ytterste nød, ved utrykning og flytting/møbeltransport, samt annen tung lasting av bil.

Veien gjennom borettslaget er en kommunal gang- og sykkelvei.

Det er mange barn som leker i borettslaget og det er maks hastighet på 10 km/t

11.5. Klager

Klager skal meldes skriftlig til styret på e-post til styret@eineaasen.no, skjema på nettsidene eller i postkasse i døren på styrerommet, Bjørnebærstien 61.

12. Konsekvenser for brudd på vedtekter og husordensreglement

12.1. Styrets myndighet

Styret har myndighet til å beslutte utkastelse av beboere som ikke retter seg etter vedtektene/-husordensreglementet og skriftlige advarsler.

12.2. Tvangssalg

Ved vedvarende problemer for eksempel med høylytt festing rettes en skriftlig klage til styret. Styret kan etter skriftlige advarsler gi salgspålegg til ustyrlige beboere. Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, kan styret kreve boligen tvangssolgt.