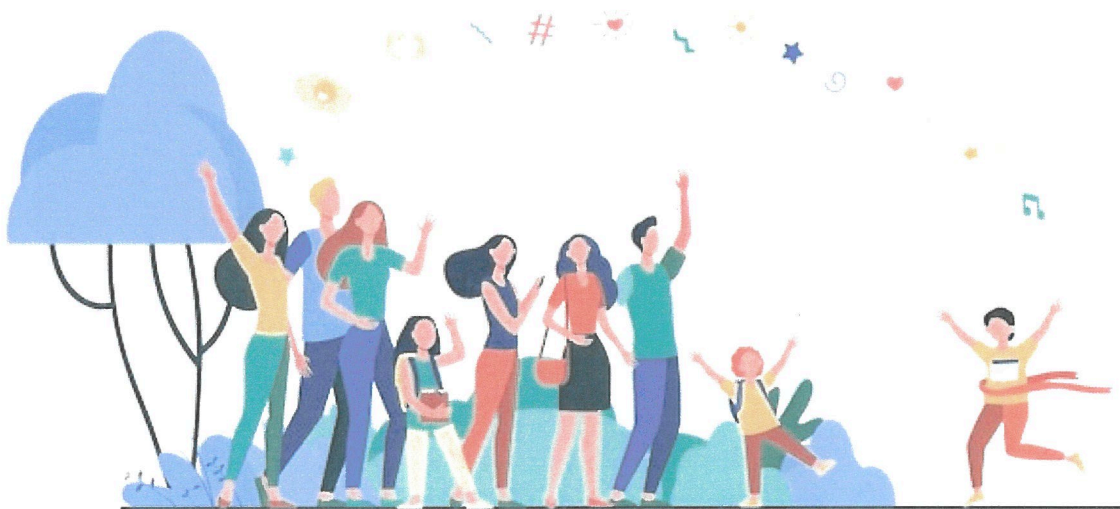


Velkommen til Blokkbygg Borettslag



Beboernes rettigheter og plikter



ORDENSREGLER

for

Blokkbygg Borettslag

Borettslaga er ansvarlig for at disse regler blir overholdt. Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som ordensregler.

Reglene tar bl. a. sikte på å sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene. Respekter styrets beslutninger, støtt opp om arbeidet som vår vaktmestertjeneste utfører på vår eiendom. Er det noen som har noe å klage på, så send skriftlig melding til styret. Styrets medlemmer har taushetsplikt.

Blokkbygg skal være et borettslag med god standard og positiv opplevelse for beboere i alle aldersgrupper. Alle skal føle seg trygge i sitt hjem.

Alle henvendelser til styret loggføres og må derfor gjøres skriftlig til vår email: blokkbygg@heihaubo.no. Er du ny beboer i borettslaget og har mange spørsmål så er det fint om disse samles i en og samme mail.

Ved nødsituasjoner kan styret kontaktes på mobil.

Kontaktinfo og beredskapsplan finner du i våre oppslagstavler i hver oppgang.

Rev. Høsten 2025

1. Kjellere, oppganger og postkasser.

Det er ikke tillatt å bruke kjellere, oppganger, trapper som oppholdsrom eller lekeplass. Foreldre og foresatte har plikt til å påse at barn ikke oppholder seg eller lager sjenerende støy på disse områdene. Vi gjør oppmerksom på at røyking ikke er tillatt i fellesarealer og baldakine.

- a. Viktig forebygging for trygghet mot brann og tyveri, er å påse at kjellerdørene alltid er låst.
- b. Alle har egne boder for oppbevaring av private eiendeler. Elektriske installasjoner og våtrom artikler skal ikke forekomme i disse bodene. Både av hensyn til brannutvikling og vannlekkasje. Uthenting av strøm fra fellesanlegget er forbudt til privat forbruk. Føring av vann/kloakkrør og elektriske ledninger ned gjennom tak/vegg fra leiligheter og inn til kjellerbod eller kjellerareal er ikke tillatt.
- c. Fellesarealet i kjelleren kan benyttes over en **kort tid** og må merkes med eierens navn. Ting som ikke er merket med navn, vil eventuelt bli kastet på våren under dugnadsarbeidet. Bildekk skal oppbevares i privat bod.
- d. Private postkasser må alle bruke navneskilt på rett plass, det tillates ikke skriving med tusj eller andre skrivesaker på selve postkassen. Nei til reklame fås på posten.
- e. For oppbevaring av mopeder/motorsykler må det søkes styret om godkjenning. Bensintanken på disse skal enten være helt full eller helt tom.
- f. Våre oppganger er også rømningsveier. For å unngå røykutvikling om det skulle oppstå brann er det kun dørmatter og ingen annet rekvisita som kan plasseres utenfor dører og ellers i oppgangen. Dette gjelder også julepynt.
- g. Lading av el batterier til sykkel, sparkesykkel eller lignende skal under ingen omstendigheter foregå i kjellere eller trappeoppganger, dette er fordi vi ikke har rom som er tilrettelagt og sikret for lading av slikt utstyr enda. Sørg for at sykkelstøtten står på et ubrennbart underlag og i et rom med brannvarsling. Oppbevar elsykler og el-sparkesykler ute så langt det lar seg gjøre. Ikke lad om natten. Bruk originalt ladeutstyr.
- h. Alle våre beboere må merke inngangsdøren inn til leiligheten med navneskilt på ringeklokke eller dør slik at besøkende og de som skal utføre arbeid i bygningene og leiligheter vet hvem som bor hvor.

2. Bruk av vaskeri.

- a. Nøkkel og avtale til vaskerom fås ved henvendelse til styret. Rydd opp etter deg, tørk av maskinene og sørg for at det er pent og ryddig til neste bruker. Spyling av gulvet i vaskekjelleren skal hver bruker utføre.
- b. Påse at løse ting fjernes fra lommer og klær før vasking, det må ikke brukes klorin i maskinene. Brukerne er selv ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå under

vasking, det kan ikke kreves erstatning fra borettslaget. Maskinen må ikke overbelastes.

- c. Det er ikke tillatt å vaske eller å tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Skotøy skal ikke vaskes verken i vaskemaskin eller settes i tørkeskap. Meld fra til styret straks en feil eller skade oppstår. Husk å lukke vinduene i vaskeriet etter deg.

3. Parkeringsplasser.

Vi har begrenset antall parkeringsplasser.

- a. Kjøretøyer skal parkeres på oppmerkede parkeringsplasser foran den bygningen som eieren av kjøretøyet bor i, ikke på parkeringsplassen til nabo bygningen.
- b. Det er parkeringsforbud foran vaktmesterens verksted og styretkontoret. Bilparkering foran hovedinngangene er strengt forbudt. Husk at ambulanse, brannbil og renovasjon skal ha lett tilgang når det er nødvendig.
- c. Vær nøye på at bilen parkeres innfor oppmålt område og ikke helt inn til murkanten inn mot gressplen. Dette området er reservert passasje for adkomst til og fra bil.
- d. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, busser, campingvogner, bo-mobil og tilhengere på borettslagets eiendom.
- e. Biler som ikke er i bruk og står på borettslagets eiendom skal fjernes av eier. Om nødvendig vil styret få disse fjernet på eiers regning. Ved gjentatte henvendelser fra styret eller vaktmester, vil eieren få skriftlig advarsel.
- f. For tilgang til bruk av våre el-bil ladestasjoner ta kontakt med styret for søknad og gjeldende satser.
- g. Bruk gangsti over gresset fra parkeringsplass og inn til bygningene. Om ikke så vil nyklippet gress/gjødsel på vår/sommer bli dratt med inn i trappeoppgangene.

4. Regler om ro i leiligheten.

- a. Våre beboere har ulike arbeidstider, mange i turnus og med ulike behov for søvn. Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00. Vedlikehold og oppussing av leiligheter, med boring og banking er kun til følgende tider:
hverdag 07-19, lørdag: 09-16, søndag/helligdager: stille.
- b. Ta hensyn til naboene ved bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg. Høy musikk kan være til sjenanse for naboene.
- c. Bråk og uro i leiligheten, samt skrik og skrål i oppganger og balkonger/baldakine, som sjenerer naboene på sene kvelder eller utover nettene må ikke forekomme. **Husk dine gjester er ditt ansvar.**

5. Fremleie.

Fremleie skal godkjennes av borettslagets styre. Fremleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger og skal i tillegg møte med styret for gjennomgang av husregler og søknad om kjæledyr. Eier av leiligheten er ansvarlig for eventuelle skader og ulemper som fremleier måtte påføre borettslaget.

6. Dyrehold.

- a. Det er ikke lov å holde hund eller katt, heller ingen andre kjæledyr, uten styrets godkjenning. Man plikter også å orientere sine naboer ved anskaffelse av dyr.
- b. **Hunder skal alltid gå i bånd**, og eier er ansvarlig for skader hunden påfører personer eller eiendom.
- c. Hund og katteeier er ansvarlig for at dyrene ikke griser til i trapper, ganger, gårdsplass eller friområde, og må selv sørge for renhold og fjerning av ekskrementer.

7. Baldakine og altan.

- a. De som bor på baldakinen må rengjøre disse utenfor sin leilighet. Sommertid for støv og skitt, vinterstid snø og is. Man skal også holde avløpene åpne.
- b. Tøyristing må ikke forekomme fra altan eller vinduer. Det er ikke lov å henge klær til tørk på altanen høyere enn altanens rekkverk. Blomsterkasser skal monteres slik at de vender innover altanen.
- c. Antenner, varmepumper og markiser må ikke monteres før man har søkt styret om tillatelse.
- d. Styret kan pålegge andelseier å fjerne ting som er montert uten godkjenning fra styret.
- e. Innvendig maling av altan skal andelseier utføre selv, fargen skal være den originale. Maling deles ut av styret.
- f. Det er kun elektrisk grill som er tillatt på våre private balkonger. (Ved eventuelle framtidige rehabilitering bygg så vil det bli vurdert om grill vil bli tillatt.).
- g. Ikke kast mat eller legg ut mat til fugler fra balkong eller baldakine da dette tiltrekke seg skadedyr rundt våre bygg.
- h. Installering av tv/data overvåking fra leiligheter inn i våre fellesarealer er ikke tillatt. På grunn av strenge HMS krav er det ikke lov å kaste ned søppel og bygningsmateriell fra balkonger/baldakine.
- i. Ved vask/skylling av balkong sørg for at skittent vann og såpe ikke renner ned til naboens rekkverk og gulv.

8. Avfallshåndtering.

a. Matavfall skal i egnede poser som vaktmester leverer. Det er egen søppeldunk for dette. Matavfall tømmes hver 2. uke.

b. Papir skal i egen container som er merket papir. Alt som har med papir å gjøre skal kastes her. Esker skal brettes flate slik at det tar mindre plass. Papir tømmes hver 4. uke.

c. Plast skal kastes i egnede sekker som utleveres av vaktmester. Denne får dere utlevert etter behov. Plast tømmes hver 4. uke.

d. Restavfall skal kastes i egen container som er merket restavfall. Avfallet skal pakkes i poser og knyttes godt igjen. Dermed unngår vi at bosset flyter i containeren og lager vond lukt. Restavfall tømmes hver 2. uke.

e. Sett ikke fra deg søppelposer på baldakine og i oppgangen utenfor din inngangsdør i vente på at det skal kastes i søppelavfallet. Disse oppbevares inne i leiligheten fram til de bæres ut.

F. Det er viktig at felleskapet sørger for at våre miljøstasjoner holdes ryddig. Sjøppel som flyter rundt på eiendommen må vi alle hjelpe til med å plukke opp.

Husk! Maling, batterier, glass, bildekk, kasserte møbler, hvitevarer og frityrolje skal man selv levere til Årabrot miljøpark. Det samme gjelder avfall og annet søppel når man pusser opp eller flytter inn og ut av boenhet. Sørg for å fjern alt fra fellesareal kjeller ved flytting.

9. Kraner og ledninger.

a. La aldri en kran stå åpen når du forlater et rom. For å unngå sjenerende sus og smell i rørene, bør en kran aldri skrues helt opp. **Fett og frityrolje må ikke tømmes i vask eller sluk.**

b. For å unngå tette rør, bruk tungtvann av og til. Dette fås kjøpt i de fleste rørlegger butikker. Husk du er ansvarlig for å holde rørene i leiligheten åpne inn til hovedavløpsrørene. Kast ikke andre ting enn toalettpapir i toalettet. Vennligst ikke bruk gjenbrukspapir da dette har dårlig oppløsnings evne.

c. Vinduer og dører må alle andelseiere vedlikeholde med å olje hengsler, lås og skifte pakninger på vindu/dør når disse er slitne.

10. Oppussing:

Ved endring av vann og avløpsrør skal dette godkjennes av styret i forkant av arbeidet.

Nødvendig dokumentasjon fra autorisert rørlegger på utført arbeid skal sendes styret.

- a. Andelseier er forpliktet til å bruke autorisert rørlegger, elektriker og murer for å være dekket av forsikring.
- b. Det er ikke tillatt å fjerne bærevegger. Ved fjerning eller flytting av øvrige vegger der det er el. installasjon må autorisert montør benyttes.
- c. Ifølge våtromsnormen skal baderom/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøre-membran på vegger. Dersom man ikke har membran på vegg, kan en ikke dusje rett på gulvet, men må installere et dusjkabinett eller badekar. Dette for å forhindre lekkasje til underliggende leilighet/kjellerrom.
- d. Dersom nåværende sluk ikke er godkjent, eller eksisterende sluk må flyttes vil dette bety arbeid i brannskille. Alt arbeid i brannskille er søknadspliktig til både styret og kommunen. Arbeid i brannskille skal kun utføres av sertifisert fagfolk.
Meisling av badegulv er heller ikke et unntak.
- e. Vann og kloakkrør fra bad og kjøkken skal kun knyttes opp imot byggenes hovedrør som allerede er ført inn i leilighet.
- f. **Føring av vann/kloakkrør og elektriske ledninger ned gjennom tak/vegg fra leiligheter og inn til kjellerbod eller felles kjellerareal er ikke tillatt.**
- g. Skader som oppstår av feilmontering som brudd på brannmur og bærevegger, inkludert flytting av sluk, så vil andelseier bli gjort økonomisk ansvarlig.
- h. Teglesteinpiper skal i utgangspunktet ikke kles inn på noen av sidene. De lovlige alternativene er å pusse, male eller kle pipe med flis, dekorstein, naturstein eller papirtapet. Der det er papirtapet må avstandskravene til ildstedet, sotluke og røykrør opprettholdes. Materialene må limes direkte på skorsteinens ytterflate, uten plater eller lignende under (heller ikke gips). Du skal aldri spikre eller skru i skorsteinen. Husk at det er krav til avstand til brennbart materiale, forhør deg med det lokale brannvesenet for gjeldende regler.
- i. Ved stenging av vann og støyende arbeider over tid skal det berørte naboer varsles i god tid. Senest dagen før. Det skal henges opp lapper på oppslagstavler i inngangsparti. Stenging av vann kan kun gjøres mandag-fredag 09-1500.
- j. Entredøren er en branndør som skal hindre spredning av brann og røykutvikling. Det må ikke bankes eller bås i entredøren, da døren vil miste sin funksjon som branndør. Døren skal heller ikke skiftes ut av beboer.

11. Utearealer og gårdsplass.

- a. Skateboarding på trapper og inngangene er ikke tillatt. Heller ikke ballspill oppover husveggene er tillatt.

- b. Vi ber foreldre/foresatte følge med på hva barna foretar seg. Skadeverk på borettslagets eiendommer vil ikke bli akseptert.. Du som foreldre/foresatt kan bli økonomisk ansvarlig for ”skadeverk” dine barn har utført.
- c. Uteareal er et fellesområde som ikke disponeres ene og alene av en enkelt beboer. Permanente installasjoner, utsmykning og farger skal på forhånd godkjennes av styret.

12. Sikkerhetsregler:

Blokkbygg har egne sikkerhetsregler som presiserer at det er viktig for å forebygge innbrudd ved at ingen slipper inn uvedkommende i oppganger og kjellere, og heller ikke gir dørkode til fremmede. Hold ytterdørene til oppgangene låst gjennom hele året. Gjør deg kjent med dine naboer og hils på. Om du føler deg utrygg eller i fare så kontakt politiet eller styret. Beredskapsplan og annen info finnes i våre oppslagstavler i alle oppganger. HMS skjema for rutine kontroll i egen bolig blir tilsendt alle og skal fylles ut av våre beboere en gang i året. Dette innebærer også skifte av batteri til røykvarsler.

Annet:

- a. Bestilling av ekstra nøkkel til dør må gjøres ved henvendelse til styret og kostnaden dekkes av andelseier. Styret har kun tilgang til leilighetene ved nødsituasjon som brann, vannlekkasje eller ambulanse.
- b. Våre beboere må tilkalle lås smed for privat bruk om de har forlagt eller glemt nøkkel til egen bolig. Arbeidsordre til vår vaktmesterordning går gjennom styret for behandling før utføring.
- c. Alle nye beboere blir innkalt til møte med styret i borettslaget i forkant av innflytting for innføring av husregler.
- d. Felles tv/bredbånd: Inngrep i installasjonen rundt TV eller internett må kun foretas av borettslagets tv/bredbåndslleverandør. Eventuelt skade på anlegget som skyldes leieboers, skal dekkes av vedkommende andelseier. Feil og mangler ved anlegget skal meldes til, og kun utbedres av, borettslagets leverandør. Ta direkte kontakt med leverandør om du har feilmelding eller trenger assistanse.

HOVEDREGEL

Oppfør deg slik i leiligheten som du synes naboen burde oppføre seg. En god nabo kan bety en hel verden!