

HUSORDENREGLER FOR HELSFYR BORETTSLAG

I GENERELT

1. Ordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten og vedtektene, og tar sikte på å sikre borettslavere/framleiere ro, orden og hygge i hjemmene og på borettslagets område.
2. Ordensreglene inneholder såvel plikter som rettigheter og den enkelte borettslaver/framleier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av husleiekontrakten. Alle som flytter inn skal underskrive en erklæring om at de har lest borettslagets vedtekter og ordensregler og bekrefte at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede og i orden. Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men skal foregå på en slik måte som ikke er til sjanse eller ulempe for andre beboere.
3. Klager fra borettslavere/framleiere vedrørende overtredelse av ordensreglene skal framsendes skriftlig til styret. Vaktmestrene er i henhold til sin instruks pålagt og påse at ordensreglene blir fulgt og skal melde fra til styret når reglene ikke overholdes.

II LEILIGHETENE

4. Leilighetene og balkongene må ikke nyttes slik at det er til sjanse for de øvrige beboere.
5. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og før kl. 09.00 og på søn- og helligdager. Musikk på radio/TV m.v. i leilighetene eller på balkongene må ikke spilles så høyt at det kan virke sjenerende. I lov nr. 1 av 4. juni 1965 om helligdagsfreden er det bestemt at ingen noe sted må forstyrre freden med utilbørlig larm i tiden kl. 06.00 til kl. 13.00 på vanlige søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, annen pinsedag og annen juledag. Langfredag gjelder forbudet mellom kl. 06.00 og kl. 24.00. Første påskedag, første pinsedag og første juledag hele dagen fra kl. 00.01 til kl. 24.00. 2 Det henstilles til beboerne om ikke å utføre støyende arbeid etter kl. 21.00. Ved spesielle arrangementer eller større arbeider i leiligheten henstilles det om å varsle de øvrige beboere i oppgangen/blokken om dette på forhånd.
6. Oppsetting av private utendørs parabolantenne er tillatt på følgende betingelser:
 - Antennen må ikke vises over balkongens gelender. Det vil si at parabolens høyeste punkt ferdig montert, ikke får måle høyere enn 95 cm over balkonggulvet.
 - Antennen må være hvit, slik at den går i ett med veggens farge.
 - Antennen kan kun monteres på leilighetens stuevegg eller på skillevegg mellom to balkonger ved dobbeltbalkong. Annen radio- og fjernsynsantenne kan kun oppsettes utendørs etter tillatelse fra styret.
7. Borettslavere/framleiere skal spesielt påse:
 - at barn ikke leker eller støyer i trapperommene.
 - at dører i trapperom, entreer og leiligheter til enhver tid holdes låst og at de lukkes uten støy.
 - at kraner og klosetter til enhver tid er i orden, slik at det ikke oppstår sjenerende støy på grunn av defekte pakninger, ventiler o.l., og at utskifting av disse deler snarest finner sted. (Vaktmester yter nødvendig bistand).
 - at kraner ikke står åpne når et rom forlates. Vasker og sluk skal skylles en gang iblant med sodavann for å unngå tilstopping i avløpsrørene. Vaktmester er behjelpelig med staking.
 - at ting som kan forårsake tilstopping ikke kastes i klosettet, og at fett eller kaffegrut ikke tømmes i vasken eller sluket.

- at balkonger og vinduer ikke nyttes til lufting, tørking og risting av tøy, sengeklær, gulvtepper o.l., og at risting av tøy i trappeoppganger ikke finner sted (tørking/lufting av tøy i høyde med rekkverket på balkongen kan aksepteres).
- det er ikke tillatt å kaste mat til fuglene.
- gassgrill og elektrisk grill på balkongen er tillatt.
- at balkongen ikke nyttes til opplagsplass for ski, emballasje, skrot o.l.
- at balkongens avløpsrør til enhver tid holdes åpent.
- at det utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme, bl.a. i forbindelse med lufting. Lufting av leilighetene skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen og ellers ved bruk av friskluftventilene. ’

8. Ifølge bygningsforskriftene er det ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra ovn med utblåsing gjennom lufteventil. Det er tillatt å montere omluftsvifte med kullfilter. Det er heller ikke tillatt å bruke tørkeskap med avtrekk gjennom vindu eller lufteventil.

9. Vinduer og dører må ikke settes opp uten at de er forsvarlig festet. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

III TRAPPEROM, FELLESROM, KJELLERE ETC.

10. Barnevogner, skotøy, leker, ski, kjelker o.l. skal ikke henges i trapperom/ganger, men i sykkelstallene og/eller bodene. Da barnevogner plassert i inngangspartiet er et stort problem, kan disse så lenge de er i daglig bruk settes under kjellertrappen.

11. Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Dette gir trygghet. Lyset i inngangspartiet og utelys skal stå på i den kalde årstid. Dette fordi at lysstoffrørene har vanskelig for å tenne når det er kaldt.

12. Kjellerdører skal alltid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg alene i kjelleren. Bart lys må ikke brukes i kjelleren. Lys i kjellernedganger skal alltid stå på. Lys i kjellere skal slukkes når en forlater kjelleren.

13. Avfall o.l. må ikke henges i kjellergangene. Sykler drevet med bensinmotor er det ifølge Oslo Brannvesens bestemmelser ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom.

14. Kun borettslagets beboere har adgang til vaskeriet. Barn må ikke oppholde seg alene i vaskeriet. Åpningstider: Mandag - fredag kl. 08.00 - 21.00 Lørdag kl. 08.00 - 18.00 Jule- og nyttårsaften stenger vaskeriet kl. 15.00. Vaskeriet holdes stengt på alle offentlige helligdager.

15. Trappevask utføres av et firma engasjert at styret.

16. Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager og offentlige høytidsdager, og på disse dager må heller ikke snorer henges opp.

17. Lufting og banking av matter, tepper og tøy kan kun finne sted til følgende tider:

Mandag kl. 08.00 - 10.00

Tirsdag kl. 08.00 - 10.00

Onsdag kl. 08.00 - 10.00 og kl. 20.00-22.00

Torsdag kl. 08.00 - 10.00

Fredag kl. 08.00 - 21.00

Lørdag kl. 08.00 - 18.00

Forøvrig skal tørkeplassene nyttes til tørking av vasketøy.

IV BALKONG

18. Det er ikke tillatt å borre i balkonggulv, tak eller balkongstål. Beising av trepanel inne på balkongen foretas ved behov, av andelseier, i samsvar med fastsatte farger. Fargekodene fastsettes av styret. Beis deles ut av vaktmester. Det er ikke tillatt å fjerne eller endre glasset i øvre del av rekkverket. Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket. Det er ikke tillatt å henge tepper, sengetøy o.a. over rekkverket. Balkonginnglassingen skal være tilnærmet lik eksisterende innglassete balkonger, og skal godkjennes av styret i forkant av monteringen. Ved ikke godkjent innglassing, skal balkongen tilbakestilles til opprinnelig standard ved andelseiers kostnad. Det tillates full innglassing av alle balkonger. Det er tillatt å montere opp sideglass enten i klart glass eller ugjennomsiktig glass. De med dobbeltbalkong kan montere opp en enkel skjerm på knekk mot nabo. Her kan man velge mellom klart eller ugjennomsiktig glass. Det er ikke tillatt å ha både markise og innglassing i front av balkongen. Utelampe på balkongvegg. Utelampe montert av entreprenør skal ikke fjernes. Det er heller ikke tillatt å sette opp andre typer utelamper. Det er andelseier/ beboers ansvar å rengjøre rundt slukrist slik at vann ikke samler seg rundt sluket.

Bruk av salt eller skarpe gjenstander for fjerning av snø og is vil medføre skader på balkongdekket og armeringen, og er derfor ikke tillatt. Følgende dekke er tillatt å legge på betonggulvet: Selvdrenerende balkonggress, trelemmer, fliser (membran må legges), epoxy-basert maling. Balkonggress og trelemmer må fjernes i vinterhalvåret for å unngå skade på balkonggulvet. Markiser. Markise av typen TERASSEMARKISE er tillatt å montere opp på balkongens framside, d.v.s. montering i balkongtaket mellom takets fremre boltefeste. Det vil ikke være tillatt å montere opp fasademarkise. Montering av markiser gjelder bare balkonger uten innglassing i front. . Oppsetting av gjenstander som kan være til sjenanse eller endre fasaden, må ikke foretas uten tillatelse fra styret.

V BORETTSLAGETS OMRÅDE

19. Borettslagets område med plener, beplantninger og felles-anlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal det utvises orden og renslighet. Beboerne henstilles til å være behjelpelig med å holde beplantningene utenfor sin egen oppgang rene for ugress og ta sin tønn med vanning.

20. Fotballsparking, kølle/ballspill og bruk av rullebrett på borettslagets område (unntatt det leide friareal på Oslokommunes grunn) bør utføres med forsiktighet. Ved sykling på området må det utvises den største forsiktighet. All fotballsparking bør foregå på fotballbanen.

21. Parkering av motorkjøretøyer inne i kvartalene er forbudt. Ved kjøring i kvartalene skal det utvises særlig aktsomhet. Den fastsatte maksimalhastighet er 15 km/t. I kvartalene er det tillatt å parkere inntil 20 minutter for av- og pålessing. Ved håndverksarbeider, inn- og utflytting samt i helt spesielle tilfeller, kan beboerne ved henvendelse til et av styrets medlemmer få dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene.

22. Vask, reparasjoner, smøring o.l. av motorkjøretøyer i kvartalene og innkjørsene er ikke tillatt.

VI VASKERIET

1. Les bruksanvisningene nøye.

2. Døren til vaskeriet skal alltid være låst.

3. Andelseiere som tar med seg barn i vaskeriet gjør dette på eget ansvar.

4. Overhold vasketidene. Vaskeriet er åpent i tiden:

mandag - fredag: 0800 - 2100

lørdag: 0800 - 1800

Jule- og nyttårsaften stenger vaskeriet kl. 1500.

5. Hvis vaskeriet ikke er tatt i bruk innen utgangen av første time av oppsatt vasketid, kan andre benytte resten av vasketiden.

6. Bløtlegging i maskinen er forbudt.

7. Bruk ikke makt for å betjene maskinene.

8. I vaskemaskinen brukes kun vaskemiddel som er beregnet på tøyvask.

9. Vasking av ryer eller kulørte ullplagg bør skje før hvit-vask. Ryer ristes godt før de legges i maskinene.

10. Tøm lommer for spiker, skruer, nåler, hårspenner o.l. og rengjør barnetøy for sand før tøyet legges i maskinene.

11. Rengjør såperommet og tørk godt av maskinen etter bruk.

12. Vask gulvet etter bruk.

VII GYLDIGHET

Disse ordensreglene gjelder fra 15. juni 1994

Endret i generalforsamling 27. mars 1996, 9. april 1997, 5. mai 1999, 25.04.2001 og 29.04.2004.

BESTILLING AV SKILTER

Bestillingsseddel for skilter til ringetablå og postkasse for nye andelseiere og framleietakere.

Bruk blokkbokstaver

Ringetablå
(Bare etternavn)

Leilighets nr.

(skal stå på alle postkasse skilt)

Postkasse

Bestilling sendes *Helsefyr Borettslag, Karl Staaffsvei 61, 0665 Oslo* eller legges i styrets postkasse utenfor samme oppgang.

Dato

Sign. bestiller

Boligeiers ansvar for det elektriske anlegget

Nyere undersøkelser viser at rundt 50 prosent av bygningsbranner og -branntilløp i Norge har elektrisk årsak. I 1997 omkom 28 personer i branner med elektrisk årsak, i 1998 mistet 12 personer livet i slike branner. Årlig utbetales ca. 500 millioner kroner i erstatning etter branner med elektrisk årsak. Rundt halvparten av disse brannene skyldes feil i det elektriske anlegget.

Det er boligeier som har ansvaret for at det elektriske anlegget i boligen til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Produkt- og Elektrisitetstilsynet, som forvalter forskriften, undersøkte i hvilken grad boligeiers ansvar for det elektriske anlegget er kjent ved en undersøkelse gjennomført av MMI våren 1999. I undersøkelsen svarer 30 prosent at det er elverket/installatøren/leverandøren som har ansvaret for det elektriske anlegget. I aldersgruppen over 60 år var andelen 50 prosent. At så mange ikke er klar over boligeiers ansvar, gjør at feil og mangler ved det elektriske anlegget kan utvikle seg til mulige brannbomber i norske hjem.

Boligeiers ansvar

Boligeier eier det elektriske anlegget, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften. Boligeiere er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom. Ansvaret innebærer:

- å være oppmerksom på faresignaler som oppstår, som varme sikringer og stikkontakter (kan bli brune), lysbuer/gnister eller tilløp til lysbuer (tegn på dårlig kontakt)
- å få kontrollert anlegget på bakgrunn av slike faresignaler
- å få utbedret de mangler som avdekkes

Hvem som kan gjøre inngrep i et anlegg reguleres av forskrift om kvalifikasjoner for elektrofolk. For vanlige forbrukere og andre som ikke er fagpersoner, innebærer ansvaret for vedlikehold at man engasjerer elektrofolk til å foreta ettersyn og utbedringer. Det bør også foretas regelmessig ettersyn av anlegget, f.eks. hvert tiende år i boliger eller oftere på eldre anlegg.

Hos mange er det lenge siden anlegget ble sjekket. Over en firedel av de som var med i MMI-undersøkelsen svarer at dette ble gjort for over fem år siden. En fjerdedel svarer at de ikke vet når det elektriske anlegget i boligen sist ble sjekket.

Ansvar i borettslag og boligsameier

Borettslag og sameier er å anse som virksomheter, og omfattes av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (HMS-forskriften). Borettslag og sameier er imidlertid organisert slik at er naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer. Dette betyr: 1) I borettslag og sameier har styret plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. 2) I forhold til den enkelte leilighet har styret plikt til å gjøre andelseieren/sameieren oppmerksom på det ansvar som denne har etter lov og forskrift. Dette betyr at en andelseier/sameier i et

borettslag/sameie har det samme ansvaret for det elektriske anlegget inne i leiligheten som en eier av en enebolig.

Nye regler fra 1. januar 1999 – samsvarserklæring

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenøren forpliktet til å gi en samsvarserklæring til eiere av elektriske anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen betyr at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Som eier av anlegget skal du til enhver tid oppbevare denne dokumentasjonen slik at den er tilgjengelig ved senere endringer av anlegget, ved overdragelse av eiendommen og ved det lokale eltilsynets kontroller, helt til anlegget blir fysisk fjernet. Med denne dokumentasjonen har flere forsikringsselskaper gitt rabatter på hjemforsikring. Dokumentasjonen kan også legges til grunn ved en eventuell reklamasjon dersom det viser seg at sikkerhetskravene ikke er oppfylt.

Eldre anlegg – oppført før 1. januar 1999

De aller fleste har anlegg som er eldre enn januar 1999. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft, dvs. at du ikke kan avkreves slik dokumentasjon for den delen av anlegget som er utført før denne dato – kun for de endringer som er gjort etter 1. januar 1999.

Elanlegget i nye bygg

Utover eiers generelle ansvar, er enhver som foretar planlegging/prosjektering, utførelse, vedlikehold, utbygging m.v. av et anlegg ansvarlig for at arbeidet tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. I prosjekterings- og utførelsesfasen av et anlegg anses byggherre å være eier av anlegget. Som eier av et nytt hus/bygg oppført etter 1. januar 1999, har du som eier av det elektriske anlegget krav på en samsvarserklæring om at anlegget tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav fra den som prosjekterer eller utfører anlegget. Du må derfor påse at du mottar en slik samsvarserklæring og eventuell underlagsdokumentasjon.

Leietakers ansvar

En leieboers ansvar vil i de fleste tilfeller begrense seg til å melde fra om feil og mangler ved anlegget til eier av anlegget, dvs. boligeier. Feil og mangler som leieboer plikter å melde fra om må være av en slik karakter at et utrent øye kan se dem.

MMI-undersøkelsen viser at blant leietakere er det rundt halvparten som ikke har kjennskap til når det elektriske anlegget i husværet sist ble sjekket.

Dersom det er feil og mangler ved det elektriske anlegget som kan skade liv eller eiendom, og leieboeren forstår dette, plikter han eller hun å gripe inn og avverge faren. Det vil blant annet si at leietaker ikke bruker elektrisk utstyr som er i stykker. Leietaker har også vedlikeholdsansvaret for det elektriske utstyret i leiligheten, som elektrisk komfyr, lamper, TV, elektriske kontakter og brytere. Dersom dekselet til en elektrisk stikkontakt blir skadet, plikter altså leietaker å sørge for at denne skiftes ut.

Det er på det rene at det er boligeier som har hovedansvaret for å holde anlegget i forsvarlig stand. Husleieloven pålegger utleier å sørge for at utleide bygninger til enhver tid er i ordentlig stand. Utleier skal også vedlikeholde utleide leiligheter eller rom, deriblant ledninger og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter. Hvis du

som leietaker opplever at boligeier ikke tar sitt ansvar alvorlig, kan du kontakte det lokale eltilsynet ved ditt lokale e-verk.

Mer informasjon

Du kan lese mer om tema på Produkt- og Elektrisitetstilsynets internettsider:

www.prodel.no.

- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg med veiledning kan leses på Internettssidene www.prodel.no eller bestilles i trykt utgave hos Norsk Elektroteknisk Komité, tlf: 22 52 69 50. Pris kr.: 60,- pr. stk.
- Veiledning om elektriske tilkoplinger som du kan gjøre selv kan leses på Internettssidene www.prodel.no (under elektrisitet i boliger) og bestilles fra Produkt- og Elektrisitetstilsynet på tlf: 22 99 11 00 eller på Internettssidene: www.prodel.no

Du kan også kontakte ditt lokale eltilsyn hvis du lurer på noe.