



# **BEBOERGUIDE**

**for**

**Gjøvikgata Borettslag**

Vedtatt 05.06.12, siste endring vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.19.

## Innhold

<b>Innledning</b>	<b>2</b>
<b>Adresse og kontaktuppgifter</b>	<b>3</b>
<b>Baderom og vannkraner</b>	<b>3</b>
<b>Balkonger</b>	<b>3</b>
<b>Beboerinfo</b>	<b>4</b>
<b>Brannsikkerhet</b>	Feil! Bokmerke er ikke definert.
<b>Dugnad</b>	<b>4</b>
<b>Dyrehold</b>	<b>4</b>
<b>Fellesarealer</b>	<b>5</b>
<b>Framleie</b>	<b>5</b>
<b>Frysebokser</b>	<b>6</b>
<b>Grilling</b>	<b>6</b>
<b>Kjeller- og loftsboden</b>	<b>6</b>
<b>Lufting</b>	<b>6</b>
<b>Parkering</b>	<b>7</b>
<b>Peis</b>	Feil! Bokmerke er ikke definert.
<b>Postkasseskilt</b>	<b>7</b>
<b>Renhold</b>	<b>7</b>
<b>Ro i leilighetene</b>	<b>7</b>
<b>Søppel</b>	<b>8</b>
<b>Utearealene</b>	<b>9</b>
<b>Vaskeriene</b>	<b>10</b>

### ***Innledning***

Gjøvikgata Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er de som i fellesskap eier leilighetene - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i god stand.

Alle utgifter må dekkes gjennom husleiene.

Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet i hjemmene.

For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom beboerne, samt for å beholde en god standard, med minst mulig utgifter, har vi en beboerguide med ordensregler, som det er i beboernes interesse å overholde.

Ordensreglene gjelder som en del av leiekontrakten. Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag gjelder som tillegg til disse.

Ønsker beboer å påtale brudd på reglene, bør dette i hovedsak først tas opp med den som bryter reglene. Dersom dette ikke hjelper, må styret kontaktes skriftlig.

**Alle klager fra beboerne til styret skal fremmes skriftlig og signert.**

### **Adresse og kontaktinformasjon**

Borettslagets adresse er:

Snr 40 Gjøvikgata borettslag,  
OBOS  
Postboks 6666, St. Olavs plass  
0129 Oslo

Styremedlemmenes adresse vil til enhver tid være oppgitt i siste generalforsamlingshefte.

Borettslaget har egen hjemmeside. Bruke den for å finne mer informasjon. Beboerne kan også kontakte styret på e-post: [styret.gjovikgatabrl@borettslag.net](mailto:styret.gjovikgatabrl@borettslag.net) eller mobil 41 42 14 25.

### **Baderom og vannkraner**

Endringer av baderommet som nytt badekar, dusjkabinett, klosettskål, vask eller andre installasjoner, legging av belegg på badegulv osv. må utføres fagmessig. Andelseierne er ansvarlig for eventuelle skader på naboeligheter eller bygget hvis skaden skyldes ufagmessig arbeid.

Det er beboernes plikt å holde alle vannkraner i leiligheten i orden. Felles strømutfgifter øker hvis varmtvannskranen drypper.

Det er beboers plikt å rengjøre sluket på badet regelmessig gjerne en gang i måneden. Merk at det ikke er tillatt å bruke produktet Plumbo, fordi dette ødelegger rørene. Bruk Mudin eller annet tilsvarende middel som anbefales av rørlegger. Borettslaget disponerer stakfjær hvis det skulle være nødvendig. Kontakt styret.

Vaskemaskiner som ikke står i vater er en versting på støyfronten, spesielt ved sentrifugering. Det er beboernes ansvar å påse at maskinen er riktig vatret opp. Dette må sjekkes jevnlig.

Det må ikke kastes bleier, bind og andre uvedkommende ting i klosettet.

### **Balkonger**

Utvendige verandakasser på balkongen må være av et slag som er vanntett for å unngå vannsøl på naboers balkong/innglassing. Kassene må også festes på forsvarlig måte, slik at det ikke er fare for at de detter ned. Det er kun tillatt å grille på balkongen med elektrisk grill.

Det er tillatt å tørke klær på balkongen, forutsatt at tørkestativet ikke synes over

rekkverket.

Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkongen, det trekker rotter og mus til eiendommen og kan grise til naboens balkong.

Avløpsrennen inn mot stueveggen og selve hullet inn i avløpsrøret skal alltid holdes åpent. Det er kun lov å legge belegg på balkonggulvet som sikrer luft til betongdekket (vinylbelegg anbefales ikke). Belegget må ikke dekke avløpsrennen.

Særskilt for samtlige balkonger i femte-etasje er at de ikke har tak/innglassing. De beboerne dette gjelder plikter å holde balkongen fri for snø.

Dersom beboer ønsker å ha flagg på balkongen, be styret om informasjon om typen flagganordning og festested. Dette for å sikre enhetlig utseende på fasadene.

Dersom beboer ønsker å ha beskyttelse for sol og evt. innsyn på balkongen, må det på forhånd innhentes informasjon fra styret om hvilken type gardin som er godkjent og hvor denne kan skaffes.

### **Beboerinfo**

Styret orienterer beboere om aktuelle og viktige spørsmål gjennom Beboerinfo som blir hengt opp i alle oppganger.

### **Dugnad**

Borettslaget arrangerer dugnader vår og høst. Hensikten er å redusere utgifter til oppgaver vi kan gjøre selv og å ha det hyggelig mens vi jobber sammen. Vi bestiller containere i forkant av dugnadene til felles bruk. Vi oppfordrer beboere å respektere hva som er lov å kaste i containere. Elektrisk og farlig avfall skal leveres til gjenbruksstasjon separat.

Dugnadene annonseres ved oppslag i oppgangene og på hjemmesiden. Alle beboere, store som små, oppfordres til å delta.

Utearealer og fellesarealer inne ryddes på dugnad. Rydding av loft og kjellerganger er også viktig med hensyn til brannvern. Umerkede saker i fellesarealene blir kastet på dugnad.

Det trekkes ut gavekort blant de som deltar på dugnaden.

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde kjæledyr i borettslaget, så lenge det ikke skjer til sjenanse for naboene. Hunder skal holdes i bånd og ved lufting av hund skal det brukes hundepose.

### **Fellesarealer**

Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til virksomhet som kan støve ned eller på annen måte ødelegge for eksempel beboernes kjeller- og loftsboder, eller vegger og gulv.

Sykler, barnevogner, møbler, kjelker o.l. skal ikke hensettes i ganger, trappehus eller andre fellesarealer. Barnevogner skal plasseres ved merkede områder i kjellergangene. Barnevogner skal ikke plasseres i trappehusene. Sykler skal settes i sykkelrom eller ved sykkelstativ ute. Sykkelparkeringene inne og ute er for sykler som er i bruk. Umerkede saker i fellesarealene blir kastet på dugnad.

Lek i kjeller, på loft eller i trappeganger er ikke tillatt.

Antenner/parabolantenner, markiser, utvendige persiener, skilter og lignende installasjoner kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Skriftlig søknad sendes styret.

Ved større endringer i leiligheten som f.eks. fjerning av vegger må det søkes godkjenning av styret, slik at ikke bærekonstruksjoner fjernes.

Alle inngangsdører, kjeller- og loftsdører skal være låst for å hindre at uvedkommende kommer inn.

Taklukene må ikke åpnes av beboerne.

Påse at lamper i fellesrommene i kjeller og loft ikke lyser unødvendig. Det er forbudt å bruke levende lys i kjeller og på loft.

Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre leieboere.

Det er tillatt å lagre ting kortvarig i fellesarealer, så lenge det er godkjent av styret, og ikke er til hinder for passering. Fortrinnsvis på loftene, hvor det er bedre plass og ikke kommer i veien for barnevogner og lignende. Dette er et behov beboere kan ha bl.a. i forbindelse med visning og flytting. Midlertidig lagrede ting skal merkes med eierens navn, telefonnummer og når det skal fjernes.

### **Fellesinnkjøp av ved**

Styret i borettslaget henter inn tilbud på felles vedbestilling på sensommeren. Dette er en enkel måte å skaffe seg ved på, samtidig som store kvanta holder stykkprisene på sekkene lave. Nærmere informasjon blir slått opp på beboerinfo når bestillingen nærmer seg.

### **Framleie**

Dersom andelseier ønsker å leie ut leiligheten, må en begrunnet søknad om framleie sendes styret for godkjenning. Egne søknadsskjemaer fås hos OBOS.

Den som framleier, plikter å sette leieren inn i ordensreglene. Utleier er ansvarlig for at disse følges.

### **Frysebokser**

Det er et eget rom med mulighet for leie av oppstillingsplasser for frysebokser i kjeller. Ta kontakt med styret dersom du er interessert i dette.

### **Grilling**

I begge kjellere står det en grill som kan brukes på plenen sør for blokkene. Beboere må selv holde kull og sette grillen tilbake i rengjort stand.

### **Ildsteder**

Peis må brukes med hensyn til naboer. Ved installasjon av nye ildsteder, må det derfor sikres at ildstedet er riktig montert i forhold til bygårdens pipesystem. En offentlig godkjenning bør også hentes inn av en nøytral faginstans, som for eksempel Oslo brannvesen.

### **Kjeller- og loftsbarer**

Det er viktig å hindre oppvekst av sopp og mugg. I kjellerbodene må ting lagres slik at det kommer luft til på alle kanter, ut fra vegger og opp fra betonggulv. Fyringsved må lagres på lekter eller pall. Organisk materiale må ikke være i kontakt med mur/betong. Gulvene må f.eks. ikke dekkes til med gulvbelegg eller lignende.

De som har lufteluke i sin kjellerbod plikter å holde dem åpne i sommerhalvåret og stengt i vinterhalvåret. (Utlufting av fuktighet om sommeren og vern mot kulde om vinteren).

Kjellerbodene egner seg ikke for oppbevaring av tekstiler og papirmateriale. Bruk heller loftsbarer til slikt.

Det er ikke tillatt å sette ting som enten skal kastes eller det ikke er plass til, utenfor boden eller annet sted på fellesarealet. Hver beboer plikter selv å kaste dette på forsvarlig måte.

### **Lufting**

Kjøkkenvifter med ventil ut gjennom yttervegg er ikke tillatt. Det må eventuelt brukes kullfilter. Avtrekksluft skal føres over tak. Feil montering av ventilasjon kan medføre feil trekk i leiligheten og kan gi mulighet for soppdannelse i leiligheten.

Lufteluker i vegg eller luker over vindu må stå åpne stort sett hele tiden for å sikre riktig luftgjennomstrømning i leiligheten, samt for å unngå mugg.

Både riktig kjøkkenventilator, lufteluker og riktig montert peis er beboers ansvar å påse at er i riktig stand.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy, sengeklær eller tepper fra vinduer og balkonger er forbudt. Det må ikke foregå risting av tøy eller tepper i trappeoppganger.

Utlufting av for eksempel matlukt til oppgangen må ikke forekomme.

### ***Parkering***

Parkering av bil og motorsykkel på borettslagets område er ikke tillatt uten spesialtillatelse fra styret. **Parkerte kjøretøy uten tillatelse vil bli tauet bort uten varsel.** Det er kun tillatt med nødvendig av- og pålessing. Det er ikke tillatt å la bilen stå med motoren i gang. Eksos og støy er sjenerende for andre, spesielt når eksos siver inn på soverom.

Drosjer kan kun kjøre inn i gården ved nødvendig syketransport. Si i fra når du bestiller at bilen skal vente ute i veien.

Vask av bil, skifting av dekk o.l. er forbudt inne i gården. Vask av sykkel er tillatt med bønne.

### ***Postkasseskilt***

Styret bestiller skilt till postkassene. Kostnaden dekkes av den enkelte andelshaver.

### ***Renhold***

Borettslaget har engasjert et firma som utfører ukentlig trappevask.

Det er likevel beboernes ansvar å rydde opp søl etter seg. Det er likeledes beboernes ansvar ikke å sette fra seg ting i trappeoppgangene som er til hinder for trappevask. Ting blir ikke flyttet på, og det blir ikke vasket hvis noe står i veien.

Rengjøring og rydding av kjeller og loft tas på dugnad av beboerne. Men hver enkelt er ansvarlig for å etterlate fellesområdet ryddig og rent etter seg, f.eks. ved henting av fyringsved i kjeller.

### ***Ro i leilighetene***

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Dette gjelder alle dager.

Ta spesielt hensyn til naboer på kvelds- og nattetid ved å unngå høylytt prat og annen støy i oppgangene og utenfor vinduene.

Bruk av drill, banking og annen støy fra oppussing o.l. er ikke tillatt etter kl.



21.00 på hverdager, og etter kl. 17.00 på lørdager. På søndager, helligdager og høytidsdager skal det være ro.

TV, radio, stereoanlegg o.l. må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene, og spesielt hvis balkongdører eller vinduer er åpne. Musikkinstrumenter må heller ikke brukes på en slik måte at det sjenerer naboene.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra naboer i tilstøtende leiligheter.

### **Sikkerhet**

Ved vannlekkasje - Stoppekran finnes bak en luke i taket på badet.

Alle leiligheter er utstyrt med brannslange og to røykvarslere. Bruk brannslangen på kjøkkenet og varsle ved fare for spredning av brann.

Den enkelte beboer sørger for at brannsikkerhetsutstyr er forskriftsmessig montert i leiligheten. Det er andelseiers og beboers plikt å påse at dette utstyret er i forskriftsmessig stand.

Skifte av batterier i røykvarslere ivaretas av styret. Av og til er det vanskelig å få tak i folk – de som ikke har fått besøk oppfordres til å kontakte styret.

Oppmøteplass ved brann er skiltet i hver oppgang.

Trapperommet skal ikke benyttes som lagringsplass fordi de skal være frie for hinder og brennbare materialer. Det betyr at det ikke bør plasseres barnevogner eller annet som ved brann gir høy brannenergi noen steder i trapperommet, ikke heller under trappene i kjeller.

Brannfarlig stoff (gass/propan/bioetanol mm) skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft.

Se for øvrig statusrapport for brannsikkerhet i Gjøvikgata brl og branninstruks, som er slått opp ved postkassene i samtlige oppganger.

### **Søppel**

De syv typene avfall du skal kildesortere er:

- Plastemballasje – i blå pose
- Matavfall – i grønn pose
- Restavfall – i pose av annen farge
- Panteflasker – til butikken
- Glass og metallemballasje – til egen innsamling, for eksempel ved krysset Larviksgata/Maridalsveien, ca. 100 meter nord for butikken vår.

- Papp, papir og drikkekartonger – i egen innsamling ved søppelskapene.

### **Farlig avfall**

Alt avfall pakkes godt inn i plastposer før den kastes i søppelskapene. Bruk grønne og blåe poser for sortering i henhold til Renovasjonsetatens instruksjer. Det er forbudt å kaste brennende ting eller brannfarlig avfall i søppelskapene. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelskapene, selv om disse er fulle. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Søppelposer skal ikke oppbevares utenfor leiligheten.

For å unngå sjenerende lukt skal søppel til enhver tid anbringes på det sted som er anvist for søppelhåndtering.

Det oppfordres til å sortere søppel:

**Papir, papp og drikkekartonge: Borettslaget** har egne containere for papir utenfor søppelhuset mellom blokkene. Det skal kun kastes papiravfall i disse containerne, ikke plast, isopor eller annet søppel.

Melkekartonger brettes, samles og legges i papircontainerne.

Pappesker må slås sammen for ikke å ta opp all plass.

**Glass og metallemballasje:** Kommunen har plassert ut egne containere for resirkulering av glass på "returpunkter".

**Spesialavfall:** Batterier, maling, lysstoffrør, løsemidler o.l. leveres inn ved bensinstasjoner som har "miljøstasjoner" for spesialavfall. Nærmeste er i krysset Arendalsgata og Maridalsveien.

**Tekstiler:** Kan leveres Fretex-Elevator , UFF eller til et loppemarked.

**Gjenbruksstasjoner/søppelfyllinger:** Brobekk gjenbruksstasjon og Grønmo avfallsanlegg og gjenbruksstasjon. Disse tar imot større ting, bl.a. hvitevarer, bildekk, sykler, motordeler, verktøy og møbler.

### **Utearealene**

Vern om plener og beplantninger. Lag ikke tråkk av stier over plenen.

Fotballsparking eller ballkast mot vegg er ikke tillatt på eiendommen.

Det er kun lov til å grille på plenen mot sør, til venstre for lekeplassen i god avstand fra vinduer og balkongene på endeveggen i Ålesundgata.

Vær alltid forsiktig med tanke på brannfare!

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og dyr på eiendommen. Det tiltrekker rotter og mus.

Hagegruppa vil gjerne ha flere engasjerte i fellesarbeid som vanning og

beplanting.

All bruk av avfallssekk eller container skal godkjennes av styret på forhånd. Dette for å sikre riktig plassering med tanke på brannfare og minst mulig sjenanse for andre beboere. Sekker og containere som ikke er godkjent vil bli fjernet for beboers regning. Styret skal vite hvor lenge de skal være utplassert, og de skal tømmes eller fjernes straks de er fulle. Dette for å redusere faren for at barn skader seg på skarpe gjenstander, samt brannfare. Beboere som leier inn håndverkere bør derfor innledningsvis få avklart om disse vil bruke avfallssekker, som iSekk.

### **Vaskeriene**

Alle beboere benytter vaskeriet gratis. To viktige hensyn for alle brukere er:

1. Respektér reserverte vasketider.
2. Forlat vaskeriet i ryddig stand.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet til inntektservervelse. Lån av andres vaskelåser er ikke tillat.

### **Reservasjon**

Plassér din vaskelås med leilighetsnummer på tavlen i vaskeriet på ledig tidspunkt. Den som står på tavlen, disponerer hele vaskeriet i denne perioden. Fjern låsen etter endt vaskeøkt, reservér ny tid eller parkér den i nederste rekke.

### **Vasketider**

Vaskemaskinene er tidsstyrt og kan kun brukes i vasketidene.

Vaskeøkt 1 kl. 08:00 – 12:00

Vaskeøkt 2 kl. 12:00 – 16:00

Vaskeøkt 3 kl. 16:00 – 21:00

Tørkeskap kan benyttes kl. 07:00 – 08:00 og 21:00 – 23:00 uten reservering av tid.

### **Bruk av utstyret**

Følg instruksene for vaskemaskinene og tørketrommel nøye. Bruk bare nødvendig mengde med vaskepulver så doseringskammeret holdes åpent og belastningen på miljø blir lav. Varmrullen benyttes med eget rulleklede, som rulles på over eksisterende teppe.

### **Når du er klar**

Tørk av maskinene og fjern lo fra tørketrommel. Kost gulvet. Fjern vaskelåsen!

### **Ting som ikke virker?**

Gi styret beskjed om maskiner i ustand eller annet som ikke fungerer som det skal. Send e-post til [gjovikgt@styrerommet.net](mailto:gjovikgt@styrerommet.net) eller sms til 41 42 14 25.