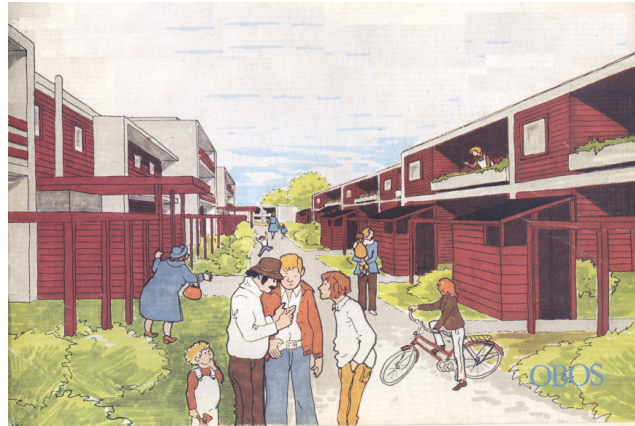


# VELKOMMEN TIL LYSEJORDET BORETTSLAG



Denne lille orienteringen er ment som et hjelpemiddel, slik at du vet hvilke rettigheter og plikter du har i borettslaget vårt.

Vi har i tillegg vedlagt selskapets vedtekter, ordensregler og vår "Byggveileder". I disse finner du mer utfyllende informasjon.

Vi henviser også til våre hjemmesider på [www.lysejordet.no](http://www.lysejordet.no).

Er det noe du lurer på, kan du ta kontakt med styret: [lysejordet@styrerrommet.net](mailto:lysejordet@styrerrommet.net).

Vi håper alle vil trives i Lysejordet Borettslag, og vi ønsker et borettslag med aktiv deltagelse fra gamle og unge! Hvis du har spørsmål som du ikke finner svar på i denne orienteringen, eller om du har forslag til tiltak som kan gjøre det enda triveligere å bo på Lysejordet, så ta gjerne kontakt med noen i styret.

Med vennlig hilsen

Styret i Lysejordet Borettslag

## **Generelle opplysninger om borettslaget**

Borettslaget består av 228 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305097, ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune og har adresse:

- Vækerøveien 116-132

Første innflytting skjedde mot slutten av 1977. Tomten ble kjøpt i 1986. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 28 - 955, 956

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har 1 ansatt (vaktmester).

## **Generalforsamling i Lysejordet Borettslag**

Generalforsamlingen er borettslagets øvertse myndighet. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen 30.juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes dersom styret, OBOS, revisor eller en tiendedel av andelseierne krever det.

## **Styret**

Styret står for den daglige driften av borettslaget. Dette skjer selvsagt i samsvar med lover og vedtekter og etter de retningslinjer som generalforsamlingen trekker opp. Styret har et eget styrerom utenfor garasjen i Vækerøveien 122. Her finner du styrets postkasse, hvor du kan legge beskjeder eller spørsmål til styret (også til epost [lysejordet@styrerommet.net](mailto:lysejordet@styrerommet.net)). Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig, unntatt når det oppstår akutte skader.

## **Miljøutvalget**

Miljøutvalget har ansvaret for felles tilstelninger som juletreffest, St.Hans feiring m.m., for tiltak vedrørende utearealer (lekearealer, benker, gjerder m.m.), og for å arrangere dugnader.

## **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har en avtale med ISS Eiendom, som vil ha en vaktmester hos oss 2 dager i uken, samt at de foretar nødvendig vedlikehold av grøntanlegget. Vaktmester er tilstede mandager og torsdager.

**NB!** ISS Eiendom har også en vakttelefon dersom det oppstår ulike saker som krever middelbar handling:  
**Vakttelefon er; 81 55 55 85**

Vaktmesterkontoret har adresse Vækerøveien 122 (inngang på nedsiden av huset fra midtre gangvei), hvor blant annet vaskekort kan kjøpes etter avtale med vaktmester.

## **Vektertjeneste**

Borettslaget har avtale med Norsk Vekttertjeneste om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 22 20 70 00.

## **Renhold**

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av borettslagets fellesarealer.

## **Nøkler/skilt**

Nøkler og port-åpnere til garasjen kan fås kjøpt ved henvendelse til styreleder eller epost:

[lysejordet@styrerommet.net](mailto:lysejordet@styrerommet.net)

Bestilling av skilt til ringeklokke ved calling-anlegget kan også gjøres på samme måte.

Skilt til postkassen må ordnes av hver enkelt, Mister Minit på Røa lager slike skilt.

### **Vaskeri**

Vaskeriene i terrasseblokkene, Vækerøveien. 118-126-130, kan benyttes av alle leieboere i borettslaget. Hvert fellesvaskeri inneholder 2 vaskemaskiner og tørkerom.

Vaskeriene kan benyttes i tiden 08.00 - 20.00 fra mandag til fredag, og i tiden 08.00 - 16.00 på lørdager.

Den enkelte bruker av vaskeriet plikter å rengjøre vaskeriet etter bruk.

Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk.

Bestilling av vasketid gjøres ved å skrive seg opp i boka som ligger på vaskerommet. Man kan forhåndsbestille inntil 6 timer pr. uke. Hvis forhåndsbestilt tid ikke benyttes innen 60 minutter, kan vasketid benyttes av andre.

Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester eller epost

[lysejordet@styrerommet.net](mailto:lysejordet@styrerommet.net).

Betaling for tørkerom skjer ved vaskekort, som fås kjøpt på Rema 1000 for kr. 100,- pr. stk. Kortet gir 30 klipp. Til vaskemaskinene må det deponeres et kort til kr. 100,- som kan fylles på med ønsket beløp hos vaktmesteren.

### **Husdyr**

Det er ikke tillatt med hund eller katt i borettslaget. Tillatelse kan gis etter søknad til styret, dersom det særskilte grunner for å ha husdyr. Søknad skal inneholde begrunnelse. Som regel vil styret også kreve at naboer har hatt anledning til å uttale seg før søknaden avgjøres. Hvis det senere skulle komme klager på dyreholdet, kan et eventuelt samtykke omgjøres.

### **Garasjen**

Garasjeporten åpnes med nøkkel eller automatisk port-åpner (kan kjøpes hos vaktmester). Fartsgrensen i garasjeanlegget er 15 km/t. Bilen skal parkeres så nær innervæggen som mulig. Reparasjon og vask av biler i garasjen er ikke tillatt.

Boder for sykkel- og mopedparkering finnes i garasjen. Bodene må holdes ryddig. Det har enkelte ganger vært behov for å fjerne sykler som åpenbart er hensatt varig og som ingen vil vedkjenne seg ansvaret for. I slike tilfeller vil det bli varslet i god tid på forhånd.

### **Trafikk**

Kjøring og parkering på gangveier er ikke tillatt. Unntak er store transportere og handicap- og syketransport. Kjøring skal skje i gangfart.

Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteplassene ved innkjøring til garasjen eller utenom oppmerkede felter. Bilen skal parkeres i garasjen. Inngangsdørene til garasjen skal alltid holdes låst.

Motorsykler/mopeder parkeres på særskilt avsatt område i garasjen. Nøkkel kan fås av vaktmester mot depositum.

### **Kabel-TV**

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

### **Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg**

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen. Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

### **Varme og ventilasjon**

Alle boligene har elektrisk oppvarming. I rekkehusene er ventilasjonen basert på naturlig gjennomstrømming. Frisk luft trekkes inn gjennom ventiler, og brukt luft suges ut gjennom ventilasjonskanalene. Dette innebærer at det er viktig at ventilasjonslukene står tilstrekkelig åpne, og selvfølgelig ikke "blokkes" på noen måte. Det er også viktig å sørge for skikkelig gjennomlufting med jevne mellomrom.

Terrasshusleilighetene har mekanisk ventilasjon. Brukt luft suges ned i garasjeanlegget under terrasseblokkene der temperaturen ligger på cirka 10 grader om vinteren.

Ved mangelfull ventilasjon kan det oppstå fuktskader i leiligheten. Ingen rom må stå avlukket eller helt uten varme eller med lukkede ventiler i vinterhalvåret.

Det må IKKE installeres kjøkkenvifter eller lignende som kobles til avtrekksventilene for det mekaniske ventilasjonssystemet. En eller flere slike tilkoblede vifter vil lage et overtrykk i avsugssystemet, og føre til at bruk luft blir «pumpet» ut hos naboen, selv om sentralviftene går.

Terrasseleilighetene får varmtvann fra felles anlegg. Av hensyn til kapasiteten må oppvaskmaskin ikke kobles til varmtvannet.

Det er ikke mulig å montere alternativ oppvarming i husene. Dette gjelder både ovn/peis, varmepumper og lignende.

### **Bygningsmessige endringer**

Bygningsmessige endringer krever samtykke fra styret. Indre endringer som bare berører den enkelte boenhet kan gjennomføres uten å søke styret, men andelseieren har selvsagt ansvar for at det utføres på en faglig og forskriftsmessig måte. Dette gjelder i særlig grad våtrom og elektriske installasjoner.

Alle utvendige endringer må godkjennes av styret, og ved større eksteriørmessige endringer må man også søke kommunen.

I forbindelse med at kommunen i 2012 godkjente en utvidelse av utnyttelsesgraden i Lysejordet Borettslag, er det utarbeidet en "Byggveileder" som er retningsgivende for alle byggearbeider i borettslaget.

### **Innvendige borearbeider/montering**

I de fleste leilighetene kan det være soilrør/avløpsrør eller vannrør i veggene. Ved ominnrednings- og monteringsarbeider må man sjekke ut hvor disse rørene går. Dette er særdeles viktig på kjøkkenet i rekkehusene. De fleste rør er ført over tak. Ved å sjekke hvor utluftingen på taket befinner seg, kan man få en pekepinn på hvor røret går.

### **Vedlikehold**

Vedlikeholdsplikten for andelseierne og borettslaget er regulert i vedtektenes §5.

Maling av treverk er blitt utført som dugnad de siste årene. Styret setter pris på at beboerne bidrar med å holde utvendige fasader og annet treverk ved like. Ved behov kan beis fås utlevert hos vaktmesteren. Den enkelte andelseier/beboer har ansvaret for gjerdet rundt egen forhage. Eksteriørmessige endringer er ikke tillatt.

Andelseier er ansvarlig for røropplegg fra og med inntak til og med egen vannlås. For elektro gjelder det samme, fra og med første hovedsikring/inntakssikring.

### **Bruk og vedlikehold av utearealer**

Fellesareal er stort sett områder som ligger utenfor eget gjerde. Mot vest går grensen for borettslagets eiendom cirka tre meter fra yttervegg.

Vanlig vedlikehold av fellesareal blir normalt utført av vaktmesteren. Større arbeid blir gjerne utført på dugnadene i borettslaget. Hver andelseier har disposisjonsrett til og ansvar for vedlikehold og stell av egen hage og gangvei. I rekkehus med toppleilighet er det vanlig at andelseier i toppleiligheten disponerer arealet under trappa, for eksempel til parkering av sykkel eller barnevogn.

Fotballsparking på plener og gangvei er ikke tillatt. Fotballsparking henvises til ballplasser ved slalåmbakken.

Den øvre gangveien i borettslaget er kommunal vei, mens den nedre tilhører borettslaget. Utvendig belysning i stolper er kommunal, mens belysning som er festet til vegger, tilhører borettslaget eller andelseieren.

### **Lekeplasser**

Det er fem lekeplasser innenfor borettslagets område. Vaktmesteren skal føre jevnlig tilsyn med lekeplassene, og påse at apparater etc er i forskriftsmessig tilstand. Hvis det allikevel oppdages farlige mangler, så meld straks fra til vaktmesteren.

### **Utekraner**

Utekranene stenges med innvendig kran om vinteren, og vannrørene ned-tappes for å unngå frostskafer på utvendige rør. Utekranene til rekkehusene er stort sett felles for to og to enheter.

### **Skader**

Oppståtte skader som er borettslagets ansvar, må snarest meldes skriftlig til styret (enten epost eller legges i postkasse ved styrerommet).

Ved akutte skader, ved for eksempel lekkasjer kontaktes vakttelefon til ISS. I tillegg må skaden snarest mulig varsles borettslagets forsikringsselskap.

Alle skader skal dokumenteres på eget meldeskjema, og arkiveres.

### **Forsikringer**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77342201. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes umiddelbart til styret.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

### **Innboforsikring**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

### **Brannsikkerhet**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Et er viktig å merke seg at trappeoppgangene i terrasseblokkene er rømningsveier. Det er derfor viktig at ikke gjenstander sperrer trappeoppganger og korridorer i terrasseblokkene. Gjenstander man ikke kjenner eieren til, vil bli fjernet.

Heller ikke parkeringsplassene i garasjelegget må benyttes til lagring av annet enn tilbehør til bilen. Brennbar ting, som bensin og lignende må selvsagt ikke lagres i garasjen.

Alle boliger skal være utstyrt med røykvarsler (minst en pr etasje) og brannsløkkeapparat/brannslange. Skift batteri på røykvarsleren minst en gang i året, og sjekke at varsleren fungerer. Brannsløkkeapparat må snus minst en gang i året, slik at innholdet ikke klumper seg. Borettslaget har avtale med firma om 5- og 10 års kontroll av slokkeapparatene i henhold til HMS forskrift.

### **HMS- Internkontroll**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Denne forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

### **Avfall og kildesortering**

Etter pålegg fra Oslo kommune innførte borettslaget kildesortering i 2011. Det er viktig at alle beboere følger opp dette.

- Papir og papp skal i egne papircontainere ved innkjøring til garasjen
- Mat skal i grønn pose,
- Plast i blå pose
- Restavfall i hvit vrent pose.

Grønne og blå poser fås gratis hos Rema 1000. Glass og hermetikkbokser skal som tidligere i containere på grusplassen. Farlig avfall og større gjenstander må ikke henses i søppelrommene, men må fraktes av beboer selv til steder som tar imot dette. Søppelrommene skal alltid være låst.

### **Informasjon**

Styret forsøker å holde andelseierne orientert om aktuelle forhold i borettslaget ved hjelp av rundskriv som sendes ut 2-3 ganger årlig og ved bruk av hjemmesidene våre, [www.lysejordet.no](http://www.lysejordet.no). Følg oss også på facebook – Lysejordet Borettslag.

Det vises også til årsmelding og regnskap i innkalling til generalforsamling.

### **Husordensregler.**

Nærmere regler for takt og tone i borettslaget finner du i husordensreglene. Se vedlagt eller på nettsidene våre. Les disse nøye.