

# Velkommen!

## **- som beboer og nabo i Abellund borettslag**

Vi håper og tror at du vil trives i Abellund. Vi er stolte av borettslaget vårt, og vi er alle deltakere i et fellesskap hvor vi har som mål å opprettholde det gode bomiljøet vi har.

Borettslaget består av 3 ulike hustyper, tilsammen 254 boenheter, grunnlagt i 1962. Styret består av 5 personer bosatt rundt i hele borettslaget. Det avholdes månedlige styremøter, samt befaringer og årlig generalforsamling (mai). I tillegg er det en fast ansatt vaktmester som utfører plenklippig av fellesarealer, snømåking samt annet vedlikeholdsarbeid. Vaktmesterens arbeidstid er mandag til fredag fra kl 08.00 til kl 16.00.



**Vi oppfordrer deg til å lese gjennom vedtektene og husordensreglene. Ta alltid kontakt med styret dersom du har spørsmål.**



Følg med på nettsiden [www.abellund.no](http://www.abellund.no)

Følg oss på facebook på [www.facebook.com/abellund](http://www.facebook.com/abellund)

Skriftlige henvendelser sendes på e-post til [postkasse@abellund.no](mailto:postkasse@abellund.no) eller leveres i postkassen utenfor styrehuset i Treskeveien 14b.

## Oppussing og utbygging

Borettslaget er over 50 år gammelt, og det er til enhver tid vedlikeholdsprosjekter på gang i regi av styret eller privat. Styret i Abellund borettslag har ansvaret for bygningsmassen, og det derfor viktig at du som beboer er oppmerksom på retningslinjer som gjelder i forhold til oppussing og utbygging av boligene.

- Gi beskjed til styret før du setter i gang! Informer oss om hva du planlegger å gjøre.
- Ved utbygging skal det foreligge godkjent søknad fra Plan- og bygg OG styret *før* byggestart, men ta alltid kontakt med styret først.
- Snakk med naboene og lever nabovarsel.
- Du har selv ansvaret for vedlikehold av **vinduer**. Sjekk vedtektene og nettsiden for retningslinjer vedrørende bytte av vinduer. Vinduene skal ha samme stil og fasong som opprinnelige vinduer.
- Du må også søke om å bytte **yttedør** (gjelder både rekkehus og firemannsbolig). I rekkehus: Det forventes at den nye døren er lik de eksisterende dørene på din rekke så langt det lar seg gjøre.
- Ettersend **FDV-rapport og annen dokumentasjon** til styret for arkivering. Dette er nyttig ved eierskifte og ved forsikringssaker.
- Vi har refusjonsordning og retningslinjer for bytte av **sluk**. Sjekk nettsiden vedrørende dette.
- Det er retningslinjer for montering av **varmepumpe**. Sjekk nettsiden for dette.
- Dersom du skal legge **plattning**, send styret en søknad med tegning i forkant. Dersom du bor i en firemannsbolig, må ansvarsfordelingen av uteområdet være avklart med naboene på forhånd.
- **Gjerder** ved rekkehus må søkes om.
- *Vi oppfordrer på det sterkeste til alltid å bruke fagfolk.*



## Avfallshåndtering

Avfall fra byggearbeid må du selv levere på et avfallsanlegg.

Vi har en flott ordning med at vaktmesteren samler inn hageavfall i sommerhalvåret. Dette skal settes ut i søppelsekker kvelden i forveien (ikke fredag, lørdag, søndag, helligdager og dagen før helligdag). Kvister og grener skal buntet sammen. Det er ikke tillatt å tømme hageavfall noe sted i borettslaget, heller ikke i nærliggende skog/friområder. Ikke anlegg komposthaug da dette tiltrekker rotter og snegler.

Vaktmester samler inn juletrær på nyåret. Spesialavfall samles inn hver høst. Restavfallskassene tømmes en gang i uken og blir vasket to ganger i året. Papirkassene tømmes hver 14.dag.



Til tider kan det være fulle avfallskasser. Vennligst respekter Oslo kommunes kildesorteringssystem. Det er KUN blå, grønne og restavfallsposer som skal i søppelkassen. Papir, glass, flasker, hermetikk, klær, elektrisk skal leveres på de ulike gjenvinningspostene i nærområdet. Dersom avfallskassen er full, ikke plasser søppel ved siden av, da dette tiltrekker skadedyr med en gang.

## Vann og avløp

Du er pliktig til å gjøre deg kjent med hvor hovedkranen er, dette for å begrense eventuelt vannskade ved feil. Du har selv ansvar for oppsteking og rensing av innvendige avløpsrør. Det er viktig at sluk på bad og vaskerom renses regelmessig. Husk også å rens sluk og takrenner på veranda/balkong. Se forøvrig husordensreglene og vedtektene angående ansvarsområder på vann og avløp. Husk å stenge og tømme utevannkran før vinteren setter inn slik at vannlekkasje unngås. Dette gjelder ikke deg som har frostfri utekran.



## Elektrisitet

Endringer i det elektriske anlegget skal alltid utføres av en autorisert elektriker. Det skal ikke gjøres endringer i borettslaget fellesanlegg. Se vedtekter og husordensregler.

## Sosialt



Juletefester avholdes i januar for store og små. Innbydelse blir sendt ut som rundskriv.

Hver vår arrangeres barnerusken, hvor barna hjelper til med å plukke avfall. Premie, kake, brus og kaffe til alle deltakere.

Sosiale arrangementer slik som gate-/hage-/tunfester sees på som positive tiltak, men husk å varsle naboene i forkant. Arranger gjerne dugnader.

## Parkering og garasjelaget

Parkering på stikkveier, foran inngangspartier og foran garasjeporter er forbudt. Dette med hensyn til utrykningskjøretøyer, Renovasjonsetaten, snøbrøyting, trafiksikkerhet og generell estetikk. Styret ber alle beboere om å holde garasjedøren lukket og låst når man forlater garasjen.

Abellund garasjelag har eget styre og egne vedtekter. Du må være beboer i Abellund for å kunne eie garasje. Se nettsiden eller kontakt garasjelaget for mer informasjon.

## Brannsikkerhet



Det er montert seriekoblede røykvarselere i alle rekkehus og firemannsboliger. Dette er et viktig tiltak for brannsikkerheten i borettslaget. Dersom du demonterer røykvarslerne under oppussing, er det viktig at de monteres tilbake så snart som mulig. Vaktmester deler ut batteri i postkassene i desember. Hør med vaktmester dersom du har spørsmål knyttet til dette.

Gassbeholdere skal oppbevares ute i hagen eller på verandaen (ikke i bod, kjeller eller garasje).

## Dyrehold

Det er ikke tillatt å drive oppdrett (næringsvirksomhet) av dyr. Det er tillatt med maksimalt 2 husdyr per husstand. Se vedteker og husordensregler for mer informasjon. Alle som har husdyr må underskrive avtalen «Avtale om dyrehold». Se nettsiden for mer informasjon.



## Grønt

Du har ansvaret for å holde egne grøntarealer i god stand. Ansvaret gjelder 10 meter ut fra husveggen. For firemannsboliger er det ulik ansvarsfordeling rundt huset, og du må høre med naboene i huset for å finne ut hva som er gjeldende praksis hos deg.

Hekker skal være maksimum 2 meter. Dersom vekster/trær står tett, så regnes dette som en hekk. All form for trefelling er søknadspliktig.

Trefelling og stubbefjerning er kostbart for borettslaget. Vi oppfordrer deg til å holde grøntområdene rundt deg "nede". Det vil si at dukker det opp små trær, så fjern dem med roten med en gang. Ved skråninger eller andre grøntarealer rundt deg, gå gjerne sammen med naboen og arrangerer dugnad.

## Kabel-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123. OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon. Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.