

# HUSORDENSREGLER FOR LILLEBERG BORETTSLAG

Hver enkelt borettsseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir etterkommet. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt bo område. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til borettsshaverne skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Husordensreglene inngår som en del av regelverket.

## **RO**

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 23.00 og 06.00. Musikkøvelse må begrenses til tidspunkt mellom kl 10 – 20 mandag til fredag og kl 10 – 18 lørdag. Søndag er det ikke tillatt med musikkøvelse. Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner ol. Dette innebærer bl.a. at balkongdøren skal være lukket ved høy lyd i boligen.
2. Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal bare skje mellom 7.00 – 20.00 mandag til fredag, og mellom 10.00 – 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Støyende arbeid skal avtales direkte / varsles skriftlig de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til.
3. Selskap/fest skal i utgangspunktet holdes innen de gjeldende ordensreglene. Dersom det er forventet at støy fra et selskap eller fest går utover grensen for akseptabel støy eller den vanlige stilletiden, skal alle naboer i oppgangen varsles om dette og varigheten av selskapet/ festen minst 48 timer før festen tar til. Dersom noen av naboene ber om at festen begrenses i stilletiden, skal dette ønsket etterkommes.

## **OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER**

4. Det henstilles til den enkelte å påse at unødig opphold i gangene unngås. Ekkoeffekten i våre trappeoppganger er stor og ofte til sjenanse for beboerne.
5. Vask og renhold av trapper utføres av firma en gang i uken.
6. Beboerne henstilles om å ta inn dørmatten den dagen i uken da trappeoppgangene vaskes, slik at renholdsfirmaet lettere kan utføre arbeidet sitt.
7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen.

## **AVFALL OG RETURAVFALL**

8. Alle søppelposer med restavfall skal knytes godt igjen og avfallspunkter som er etablert flere steder på Lilleberg. Avfallspunktene er merket med hva slags avfall som er beregnet for de ulike nedslippene. Papp skal deles ned i mindre deler før dette

legges i papiravfall.

9. Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor søppelhusene.

10. Oppussingsavfall og spesialavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.

11. Avfallssekker utgjør en brannrisiko og skal plasseres minst 5-fem- meter fra bygning (husvegg). De skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel, gående eller kjørende. Sekkene skal fjernes fortløpende slik at de ikke blir stående over tid eller ødelegger underlaget. Andelshaver skal kontakte vaktmester for å få anvist riktig plassering, også når arbeider er satt bort.

12. Den enkelte beboer oppfordres til å bruke, de for borettslaget kostnadsfrie, returpunktene for papp/papir og glass/metall.

13. Det er ikke tillatt å sette søppelposer ut i oppgangen.

### **LUFTING - VENTILASJON**

14. Vinduene i trappeoppgangen skal som regel være lukket og settes opp bare ved nødvendig utlufting. Den som setter opp vinduer i gangen må påse at det/de også lukkes. Husk stormkroken! Takluker på loftet skal i hovedsak være lukket.

15. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt.

16. Våre leiligheter har naturlig ventilasjon. Dette er et vanlig ventilasjonssystem i eldre boliger som våre. Dette systemet fungerer ved at det fra våtrom føres kanal opp over yttertak. På grunn av temperatur- og høydeforskjell skapes et undertrykk i leiligheten. Undertrykket trekker frisk luft inn i leiligheten gjennom ytterveggventiler i oppholdsrom. Derfra vandrer luft til våtrom gjennom luftspalte under dør eller trekkes ut gjennom lufteluke på kjøkken.

17. Ved denne formen for ventilasjon må det luftes bevisst for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og et lavt energiforbruk. Boliger som er for tett slik at det er dårlig luftutskifting, kan få sopp-, mugg- eller råteskader.

18. Kjøkkenvifte montert til en veggventil kan redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten i tillegg til at en slik kobling vil føre til at luften trekkes feil vei og fuktig luft føres inn i leiligheten. I våre leiligheter er det dermed kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter – det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe.

Beboer/eier kan holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

## **VASKERIENE**

19. Bruk av vaskerier skjer i tidsrommet mandag til fredag kl 07.00 - kl 22, Lørdag kl 07.00 – kl 22 og søndag kl 10-22. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på helligdager.

20. Det er utarbeidet egne retningslinjer for bruk av vaskeriene, og det er den enkelte brukers ansvar å etterkomme disse.

21. Ved å bruke vaskeriet aksepterer den enkelte bruker de gjeldende retningslinjer for bruk av vaskeriet som er oppslått i det enkelte vaskeri.

22. Retningslinjene likestilles med husordensreglene.

## **PARKERING**

23.

- a) Stikkveier er kun for fotgjengere. Bilparkering er ikke tillatt i disse veiene. Det henstilles til ikke å parkere foran inngangspartier, søppel- og aviscontainere.
- b) MC er kun tillatt oppstilt på plasser som er merket for dette, og er ikke tillatt hensatt ellers på fellesarealer, under veranda eller i inngangsparti.
- c) Det er kun beboere med folkeregistrert adresse på Lilleberg som har mulighet til å benytte merkede MC-plasser.
- d) Uregistrerte scootere, mopeder og MC er ikke tillatt å parkere på merkede MC-plasser og vil bli fjernet uten ytterligere varsel.

24. Kortere opphold for av- og pålessing av tyngre kolli tillates dog slik at det er synlig aktivitet ved kjøretøyet.

25. Det er utarbeidet egne retningslinjer for leie av parkeringsplass og parkering i borettslaget. Disse anses som en del av husordensreglene.

26. Borettslaget kan avtale parkeringskontroll med eksternt firma.

## **LÅSING OG SLUKKING**

27. Utgangsdørene er installert med automatisk dørpumpe. Dersom noen beboere må holde utgangsdørene oppe f. eks ved av-/pålessing fra bil o.a., må døren settes opp ved å vippe på bryter på dørpumpe. Det er ikke tillatt å holde døren fysisk oppe ved et fysisk hinder. Den som setter opp døren, må vippe bryter tilbake slik at døren ikke blir stående åpen.

28. Dører til kjeller, loft og vaskeri skal være låst. Påse at lys slukkes når lokalet forlates.

## **OVERLATING AV BRUK**

29. Overlating av bruk av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om overlating av bruk. Søknad om bruksoverlating fremsendes gjennom forretningsfører.

Korttidsleie er regulert i borettslagsloven og vedtekter.

## DYREHOLD

### 30. Husdyr

#### Hund:

Det er lov å ha hund i Lilleberg borettslag.

Følgende regler for hundehold gjelder:

- Alle hunder skal meldes skriftlig til styret. Informasjonen kan gjøres via e-post og må senest skje i det hunden anskaffes.
- Hundeholdet skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Enhver hundeeier plikter å sørge for at hundeholdet ikke medfører sjenerende støy eller ødeleggelser på borettslagets eiendom.
- Båndtvang gjelder hele året i Lilleberg Borettslag.
- Eiere som lar barn passe hunden, er også ansvarlig for at disse er i stand til å ha kontroll over dyret.
- Den som lufter hunden, plikter også å fjerne dens avføring.
- Hunden må ikke være alene i hus/leilighet dersom dette fører til sjenerende støy.

#### Katt:

- Det er lov å ha innekatt i Lilleberg borettslag.
- Håndheving av reglene om dyrehold:
- Klager på brudd på ovennevnte regler meldes skriftlig til styret i Lilleberg Borettslag.
- Styret behandler klagen og vil i aktuelle tilfelle sende en skriftlig advarsel.

31. Dersom ingen bedring finner sted i det påklagede tilfelle, vil det kunne medføre krav om fjerning av det aktuelle husdyret.

32. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg mv..

33. Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

- Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.
  - Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg mv..
  - Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget
  - Evt. vanskjøtsel av dyr vil bli innrapportert til lokale dyrevernsnemnd.
34. Det er ikke tillatt å lage innretninger slik at dyrt fritt kan gå inn og ut av leilighet eller opp og ned av balkonger.

35. Dersom reglene for dyrehold i borettslaget ikke etterkommes av beboerne, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget, eller at beboeren(e) flytter fra borettslaget.

## **BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER**

36. Bygningsmessige endringer ut over innvendig oppussing må ikke foretas uten godkjenning av styret.

37. Bygningsmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til: - Oppsetting av markiser/utvendig solavskjerming, parabolantennener, utelykter - Inngrep som medfører hull i fasadeplatene, inkludert all bruk av spiker eller skruer - Skifte av dører og vinduer - Riving/flytting av innvendige vegger m.m. - Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad. Det er standardiserte farger på markiser som må overholdes.

38. For at styret skal kunne utøve en enkel og lik saksbehandling er det utarbeidet et søknadsskjema som også sikrer en god juridisk sikkerhet for alle parter, andelshaver, borettslaget (styret) og naboene. Skjemaet skal brukes for alle bygningsmessige endringer som andelshaver ønsker å gjøre. Avhengig av hva andelshaver søker om, vil det være forskjellig krav til vedleggene.

39. Overflatebehandling av balkongdekke skal kun skje med produkter godkjent/anvist av styret.

40. Beboer/eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

41. Beboer/eier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret.

## **ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

42. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å riste tepper, luften dyner o.l. fra balkongene eller gjennom vinduer.

43. Kjeller- og loftsganger må holdes ryddig, likeledes trappeoppganger. Disse arealene skal ikke benyttes til lagring av gjenstander eller oppbevaring av sko. Gjenstander som hensettes i fellesarealer, utover det som er tillatt i for eksempel felleskjeller, og som styret eller vaktmester vurderer å utgjøre en fare eller sjenanse for andre beboere, vil kunne fjernes dersom ansvarlig beboer ikke selv umiddelbart etterkommer styret eller vaktmesterens oppfordring om å fjerne gjenstanden(e). Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Husk å slukke lyset.
44. Sportsrom skal benyttes til plassering av det utstyr som hører årstiden til. Utstyr som er ødelagt og ikke er i bruk må ikke bli stående i sportsrom.
45. Det er etter brannforskriftene forbudt å lagre brannfarlig væske og gass i kanner, motorer og kjøretøy, i kjeller, opplagsrom eller loft.
46. Alle innendørs fellesarealer i borettslaget er røyk frie, inklusive trappeoppganger, felleskjellere, alle korridorer, loft og fellesvaskeriene.
47. Alle beboere må verne om plener, beplantning og leke/parkområdet. Det er forbudt å legge ut mat til fuglene på bakken, da dette ofte trekker til seg rotter og mus.
48. Det er generelt ikke tillatt med utvendig vask av bil eller andre større kjøretøy på borettslagets område.
49. Unødig bil- og motorsykkeltkjøring på anleggets veier er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes kjøretøyer, tilhengere ol utenfor oppmerkede felter på anlegget. Alle beboere har et felles ansvar for at anleggets eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg holdes i forsvarlig stand.
50. Det er forbudt å benytte eller lagre flyktige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner/motorer i kjeller eller på loft.
51. Bruk av grill med åpen ild (for eksempel kullgrill og engangsgrill) er ikke tillatt på balkongene. Bruk av elektrisk grill og gassgrill som er godkjent og uten feil, tillates så lenge matos/lukt fra grillen ikke er til sjenanse for naboene.
52. Det er utarbeidet standardiserte markiser for blokker og rekkehus, og det er ikke tillatt å gå ut over det som til enhver tid er utformet som standard.

## **REKKEHUSENE**

53. Rekkehusbeboerne har egne utarbeidede retningslinjer som faller inn under husordensreglene for Lilleberg borettslag.