

## **Husordensregler**

*(etter vedtaket fra generalforsamling pr. 4. mars 2009)*

### **1. Ansvar – Omfang**

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med reglene og overholder disse.

Styret skal forsøke å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser. Se for øvrig punkt 12.

### **2. Sikkerhet – Låsing**

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger holdes låst når ingen oppholder seg der. Dette inkluderer også dører til andelseiernes egne boder. Tilsvarende gjelder også garasjeporten.

Tap- og/eller tyveri av husnøkkel skal meldes til borettslagets styre uten opphold, samt til nærmeste politimyndighet. Ved gjentatte tap- og/eller tyveri av husnøkkel fra samme andelseier, kan andelseieren holdes ansvarlig for kostnader til skifte av det antallet låser og nøkler som er nødvendig for å ivareta sikkerheten i borettslaget. Dette avgjøres skjønnsmessig av borettslagets styre.

Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende, i henhold til brann- og rømningsforskriftene. Slike gjenstander fjernes uten varsel på eieren regning og risiko.

### **3. Kildesortering – Avfall og hygiene**

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsnorm. Borettslaget har et eget rom med søppeldunker i garasjelegget. Containerer for papp/papir finnes også i søppelrommet. Returpunkter for glass, metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Batterier og elektriske komponenter som mobiltelefoner, datamaskiner, og lignende, skal leveres inn for gjenvinning/sikker deponering. For store mengder avfall eller store gjenstander som møbler og lignende, benyttes gjenbruksstasjonen på Grønnmoen. Slikt avfall skal ikke kastes i borettslagets søppeldunker eller hensettes i borettslagets fellesarealer. Styret har ellers inngått avtale med vaktmesterselskapet, der beboer kan få fjernet disse private gjenstander til en symbolsk pris.

Søppel og lignende skal ikke lagres midlertidig i korridorene eller fellesarealene.

# Borettslaget Carl Berner Terrasser

Papp skal legges pent sammenbrettet i container for papp/papir og ikke i container for restavfall.

Mating av dyr/fugler og levning av matrester utendørs kan trekke skadedyr som rotter og mus til området, og er derfor ikke tillatt.

## 4. Fellearealer – Tilkomstarealer, fellesanlegg og lekeplasser

Fellesarealer, tilkomstarealer og rømningsveier må ikke blokkeres av gjenstander, i henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn. Slik gjenstand fjernes uten varsel på eierens regning og risiko.

Fellesarealer (inkl. Fellestakterrasser), tilkomstarealer og rømningsveier (inkl. rømmingstrappene) skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som sykler, barnevogner, og lignende. Slikt utstyr skal plasseres i privat bod eller i fellesbod. Barnevogner som er i daglig bruk kan heller ikke stilles i inngangspartiet eller korridorene da dette kan være i veien for tilkomst og evakuering i tilfelle brann.

Gjenstander som ikke er i bruk, ellers som skal kastes, må ikke etterlates, i fellesarealer (inkl. fellesboder), ved søppelrommet eller i felles tilkomst- eller rømningsveier. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel, for eiers regning og risiko, av sikkerhetsmessige og hygieniske årsaker.

Ved oppbevaring av private gjenstander i fellesboder, for eksempel vinterdekk, møbler og lignende, skal dette merkes godt med navn og leilighetsnummer (eks. Ola Olasen - C101). Alt som ikke er merket kan bli fjernet uten varsel.

Det er ikke tillatt å ha vorspiel/nachspiel eller andre festligheter i korridorene. Det er ikke lov å røyke innendørs i fellearealene. Dette gjelder også i fellesvaskeriet, i bodene, i garasjeanlegget og rømmingstrappene. Av hensyn til allergikere skal det ikke røykes direkte utenfor inngangsdører, garasjeporter eller rømningsveier.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Beboerne plikter å verne om trær, plen og andre ytre anlegg. Borettslaget har mulighet til å søke erstatning hos den enkelte andelseier, for skader på fellearealer påført av andelseieren, dennes gjester eller leietakere. Vern om barnas lekeområder, med tanke på barnas sikkerhet! Utvendige søppelkurver skal ikke brukes til husavfall. Husavfall skal kastes i borettslagets søppelkasser. Teppebanking og risting av gulvmatter og lignende fra verandaer, fellesterrasser, vinduer eller i fellesarealer er ikke tillatt, fordi dette kan være til sjenanse for andre beboere.

Ved bruk av fellesterrasse og fellesvaskeri, skal området ryddes etter bruk. Sneiper og lignende ryddes. Lufting av hunder og andre husdyr er ikke tillatt på fellesterrassene. Fellesterrassene skal ikke under noen omstendighet brukes som lagringsplass. Markerte rømmingsveier skal alltid holdes fri for passasje. Grilling på fellesterrasser er, av hensyn til inntakene til luftanlegget, ikke tillatt. Se også eget reglement for fellesvaskeriene.

Ved merking/navnbyting av postkassen, skal malen til styret benyttes, slik at det blir en mer ensartet merking av postkasser. Malen kan lastes ned fra borettslagets hjemmesiden.

## *Borettslaget Carl Berner Terrasser*

Skadeverk, tagging, tilgrising med videre på bygningsmassen, på og i fellesarealer vil bli politianmeldt uten opphold.

Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag utenfor oppslagstavlene.

Styret kan innkalle til dugnad når det er nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeider i borettslaget.

### **5. Parkering og tilkjørsel**

Kun strengt nødvendig kjøring på gangveiene er tillatt. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasje må skje med stor aktsomhet. Ved flytting kan styret for en kort periode låne ut nøkkel til åpning av bom mot Hasleveien og Sinsenveien, mot et depositum. Se egne forskrifter om dette på borettslagets hjemmesider.

Kjøretøy skal parkeres på tildelt parkeringsplass, og skal ha tilhørende parkeringsbevis godt synlig. Kjøretøy skal generelt parkeres på en slik måte at de ikke er til hinder for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte bodene. Parkeringsbevis kan etterbestilles gjennom styret.

Parkering er kun tillatt i parkeringskjellerne. All parkering på gangveier, plasser og ved innkjøring til garasje er forbudt. Kort stans for sykefrakt er tillatt. Et parkeringsselskap vil ha kontroll med anlegget, og vil utstede gebyr og iverksette borttauing av feilparkerte biler. Kostnader og skader knyttet til eventuell borttauing av feilparkerte kjøretøy skjer for eiers regning og risiko. Se egne parkeringsregler for nærmere informasjon.

Vasking/spyling av bil, sykkel og kjøretøy skal foregå på dertil egnet/anvist område. Det er ikke tillatt å vaske/spyle kjøretøy i garasjeanlegget, da det ikke er noe avløp i garasjeanlegget.

Enhver som har garasjeplass må påse at denne holdes i stand, og ellers se til at garasjen er ryddig. Reparasjon, oljeskifte og lignende av kjøretøy og lignende er ikke tillatt å utføre på borettslagets område pga faren for oljesøl. Den enkelte andelseier til den tilsølte plassen kan blir fakturert for rengjøring av oljesøl på deres plass.

Kjøretøyet skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å oppbevare portåpner til garasjeanlegget i kjøretøyet når det er parkert i garasjeanlegget. Ved tap av portåpner, har styret mulighet til å kreve eieren et administrasjonsgebyr for omkodning på NOK 500,-

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativer, i privat bod eller i garasjen på beboers parkeringsplass. For å unngå skade kan sykler kun parkeres i sykkelstativ når det er ledig plass. Sykkel i denne forbindelsen omfatter ikke motorsykler og lignende.

Det er ikke lov å oppbevare møbler, dekk og lignende i garasjeanlegget/p-plassene. Disse skal lagres i den enkeltes privatbod.

Borettslaget er uten ansvar for skade som påføres kjøretøy eller gjenstander i garasjen, enten dette skyldes bygninger, personer, annet kjøretøy eller lignende. Andelseieren svarer for de skader som oppstår i garasjen dersom dette skyldes uaktsomhet eller personer/gjenstander andelseieren gir adgang til parkeringsanlegget. Andelseier er ansvarlig for alle gjenstander



som befinner seg innenfor vedkommendes parkeringsplass.

### **6. Bygningsmessige forandringer – Fastmonteringer og lignende**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige endringer. Det er heller ikke lov å bore hull eller gjøre noen endringer på døra inn til leiligheten, da dette er ei brannsikker dør. For montering av sikkerhetslåser, kikkehull og lignende, må dette på forhånd godkjennes av styret og kun gjennomføres av fagperson som innehar godkjennelse fra dørprodusenten. De som har fått montert låser, kikkehull og lignende må kunne dokumentere at monteringen er utført av fagperson som er forhåndgodkjent av dørprodusenten. Dokumentasjonen skal videre følge med leiligheten som en del av FDV-dokumentasjonen.

Det må søkes styregodkjennelse for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, platting, levegg, utvendig antenne, flaggstang, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal type, fargevalg og lignende samordnes og godkjennes av styret. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Uautoriserte løsninger er ikke tillatt, for eksempel installasjon av vaskemaskin i hybelenheten. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige, på andelseierens regning og risiko.

### **7. Bruk av leiligheten**

Avtrekkssystemer på kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og mugg-/soppdannelse i leilighetene. Avtrekkssystemet på badet skal være skrudd slik at lokket står kant-i-kant med rammen på ventilene. Det er forbudt å regulere avtrekk utover hva ventilene er beregnet for, eller å blokkere ventilene.

Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten, ved fravær, flytting, og lignende i vinterhalvåret, er tilstrekkelig oppvarmet, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Gjenstander som kan føre til at avløpssystemet går tett, skal ikke kastes i toalettet.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer og vinduer er som nevnt ovenfor ikke tillatt. Vis hensyn til dem som bor under ved rengjøring eller snømåking av veranda. Ved montering av blomsterkasser på verandaene, skal disse festes på innsiden av gelenderet.

Ved røyking på private balkonger og på felles takterrasser er det viktig å vise hensyn til de nærmeste naboene.

Egne balkonger, samt fellesarealer skal holdes fri for søppel, tomgods og lignende av estetiske, hygieniske og sikkerhetsmessige hensyn.



## *Borettslaget Carl Berner Terrasser*

Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill i utendørs fellesarealer og på privat veranda. Grilling på privat veranda er ikke tillatt dersom dette er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Grilling med kull er ikke tillatt pga. mye os og brannfare. Forbudet inkluderer også bruk av engangsgrill. Ved grilling må det vises stor aktsomhet med tanke på brannfare og hensyn til naboer når det gjelder røyk/os. Gassflaske til gassgrill må oppbevares forskriftsmessig og forsvarlig.

Beboerne må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking og lignende, slik at brann ikke oppstår. Det er forbudt å oppbevare brennbare væsker og eksplosiver i leilighetene, i bodrom eller i garasjeanlegg. Unntatt fra denne regelen er inntil 6 kg propan som kan oppbevares i leilighet, og inntil 3 liter parafin som kan oppbevares i bod.

Beboerne plikter å sette seg inn i branninstruks og orientere seg om rømningsveier i borettslaget. Det understrekes at andelseiere plikter å informere sine leietakere om dette.

Andelseierne må påse at røykvarslene har fungerende batterier, disse bør byttes en gang per år. Dette er særskilt viktig ved utleie, da andelseierne er ansvarlige for sikkerheten i hybler og ved fremleie av hovedleiligheten. Før oppussing skal røykvarslene tas ned, for at sensorene i røykvarslene ikke blir utsatt for unødvendig støv og søl. Røykvarslere må ikke under noen omstendigheter males over eller tildekkes, da funksjonen vil svekkes.

Samtlige beboere anbefales, av sikkerhetsmessige årsaker, å montere dørskilt ved siden av sin inngangsdør, over ringeklokken. Samtlige beboere oppfordres til å anskaffe skilt til postkasse.

### **8. Vedlikehold – Skader & meldeplikt**

Andelseier skal for egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, sørge for forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ødelagt rute, glassvegg, balkongrekkverket, inngangsdøren til leilighet og fuktskader på dørstokker og vindusrammer skal utbedres, samt at avløp skal holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal vedlikeholdes/skiftes av borettslaget.

Alt elektrisk anlegg etter strømmålere i skap, anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Slike anlegg skal godkjennes av autorisert fagfolk, i henhold til lovverket.

Borettslagets styre skal uten opphold ha melding om skader som oppstår, feil i ledningsnett og lekkasjer i rørsystemet.



### **9. Dyrehold**

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid og føre dette i bånd på borettslagets oppråde. Det skal videre påses at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom.

Lufting av husdyr skal skje utenom gangveien, garasjen, barnas lekeplasser, sandkasser, og i henhold til gjeldende lover, f.eks. lov om dyrevern, lov om hundehold, kommunale forskrifter om båndtvang m.m.

Samtlige hunder skal holdes i bånd i på borettslagets områder. Dette inkluderer for eksempel når hunden oppholder seg i korridorene og hele vei ut fra leiligheten.

Det vises for øvrig til skadeerstatningsloven og politivedtektene for Oslo Kommune.

### **10. Veggdyrskontroll**

Andelseier må straks melde fra til borettslagets styre dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren, for egen regning, sørge for desinfisering. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslagets styre anledning til å få satt i verk desinfisering, for andelseierens regning.

### **11. Ro og orden – alminnelige hensyn**

Alle beboere skal ha frihet til normal livsutfoldelse i egen bolig, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

I henhold til lov om ro og orden skal det mellom kl 23:00 og 07:00 alle dager være ro i borettslaget. Det må vises særlig hensynsfullhet i disse tidsrommene, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring og annen støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg el. skal ikke foregå i overnevnte tidsrom.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt, kan bare utføres dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Unngå unødig støy i leiligheten, på egen veranda, på fellesterrassene/-arealene eller utenfor andre beboeres vinduer og verandaer. Vær spesielt oppmerksom på at spilling av høy musikk/prating i leilighetene og på verandaene kan forstyrre andre beboere. Det oppfordres derfor til at vinduer og verandadør holdes lukket når dette forekommer (festligheter og andre sammenkomster).



Nabovarsel bør sendes ut/henges opp dersom man planlegger større festligheter, ved støyende reparasjons- og bygningsarbeide og lignende.

## 12. Plikter – Mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i- og følge- husordensreglene.

Ved eventuelle uoverensstemmelser bør beboerne først forsøke å ordne oppi dette seg imellom. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal alltid sendes/overhendes skriftlig til styret, men først etter at beboerne har gjort forsøk på å ordne opp seg i mellom. Dette blant annet for å unngå mulige misforståelser eller at feil beboer blir holdt til ansvar. Det er også viktig at den eller de det gjelder får mulighet til å rette opp forholdene. Ved gjentatte brudd på husordensreglene, har styret mulighet for å iverksette utkastelse. Utkastelse kan skje først etter at følgende saksgang er foretatt fra styrets side (dog etter de overnevnte prosedyrer):

### 1. gangs advarsel (muntlig)

Styret videreformidler innkommende klage fra én eller flere andelseiere/beboere angående brudd på husordensreglene til den aktuelle beboer.

### 2. gangs advarsel (skriftlig med advarsel om utkastelse)

Styret videreformidler innkommende klager angående gjentagende brudd på husordensreglene og advarsel om utkastelse til den aktuelle beboer. Styret skal før videreformidling av klagen utføre kontroll om brudd på husorden kan bekreftes av andre beboere.

### Utkastelse (skriftlig)

Ved gjentatte brudd på husordensreglene har styret:

- rett til å kreve at andelseieren selger sin andel i borettslaget,
- ved fremleie av leiligheten, rett til å tilbakekalle fullmakt for fremleie og kreve at andelseieren sier opp utleieforholdet.

Ved brudd på norsk lov, ved graverende brudd på husordensreglene eller hendelser som går utover andre beboeres sikkerhet, kan den overnevnte prosedyren fravirkes og utkastelsen kan behandles ved skjønn av styret.