

Husordensregler for Engelsborg borettslag

Vedtatt på generalforsamling 20.05.2015

Husordensregler for Engelsborg borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 30.03.1995

m/endringer den 07.04.1997, 15.04.1998, 03.04.2000, 04.09.2000, 12.02.2002, 20.05.2003, 23.05.2005, 08.05.2006, 23.05.2011, 30.05.2012 og 20.05.2015.

Innholdsfortegnelse:

1. Husordensregler for engelsborg borettslag	4
2. Ro og orden i leiligheten	4
2-1 Regler om ro i leiligheten.....	4
2-2 Musikkundervisning:	5
2-3 Husdyrhold.....	5
2-4 Balkonger og takterrasser	6
2-5 Sentralvarme.....	6
2-6 Bad, wc, rør og kraner	6
2-7 Elektriske tilkoblinger	7
2-8 Brannvarslings- og slukningsutstyr	7
2-9 Sjøppel	7
2-10 Skadedyr	8
2-11 Midlertidig bruksoverlatelse (tidligere kalt fremleie)	8
3. Ro og orden i fellesarealer	8
3-1 Ro i fellesarealer.....	9
3-2 Trapper, kjeller og loft	9
3-3 Lufting i fellesarealer.....	9
3-4 Vasking av fellesarealer	9
3-5 Bilkjøring og parkering.....	10
3-6 Gårdsplass og grøntanlegg	10
3-7 Sykler og motorsykler/mopeder.....	10
4. Regler for vaskerier og tørkeplass	11
4-1 Vasketider	11
4-2 Renhold.....	11
4-3 Reservering av vasketider	11
4-4 Bruksanvisning for maskiner i vaskeriet	11
4-5 Tørketider ute	12

1. Husordensregler for Engelsborg borettslag

Husordensreglene vedtas av generalforsamlingen i borettslaget og gjelder inntil generalforsamlingen vedtar endringer. Merk at meldinger fra styret til boretts-haverne i form av brev, rundskriv eller oppslag, gjelder på lik linje med husordensreglenes bestemmelser.

Enhver borettsshaver er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Med borettsshaver menes alle andelseiere og midlertidige brukere samt leietakere av forretningslokaler.

Husordensreglene skal sikre beboerne ro, orden, trygghet og hygge der de bor.

Husordensreglene omfatter blant annet følgende:

- regler for ro og orden i den enkelte leilighet
- regler for bruk av fellesarealer
- regler for bruk av vaskeriene, inkludert tørkeplass

Overtredelse av husordensreglene kan i verste fall medføre at borettslaget gir pålegg om salg, eventuelt begjærer tvangssalg.

Henvendelse til styret vedrørende husordenen skal skje skriftlig til *engelsborg@engelsborg.no* eller borettslagets postkasse i Sars' gate 74.

2. Ro og orden i leiligheten

Disse punktene tar for seg regler som er nødvendige for at den enkeltes bruk av egen leilighet ikke skal gå på bekostning av andre beboeres krav på privatliv og behov for ro, orden og trygghet.

Borettslaget har bomiljøvaktordning som kan benyttes bl.a. ved husbråk, innbrudd, uvedkommende på borettslagets eiendom, ved akutt behov for håndverkere etc. Kontaktinformasjon til bomiljøvakt finner du blant annet på oppslag i oppgangene og på borettslagets hjemmesider, *www.engelsborg.no*.

2-1 Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene i periodene:

- Mandag til fredag fra 22.00 til 06.00
- Lørdag, søndag og helligdager fra 22.00 til 10.00

Arbeid i leilighet som innebærer banking, boring og liknende skal være avsluttet senest klokken 21.00 på hverdager, og senest klokken 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med denne type arbeid.

Den som skal i gang med arbeider som innebærer sterk støy fra boring, hamring o.l. over flere dager, plikter å varsle øvrige beboere i samme oppgang og tilstøtende oppganger med oppslag. Oppslaget skal inkludere:

- Navn og telefonnummer til kontaktperson
- Oppstartdato og forventet avslutningsdato for arbeidene

Pass på at radio, tv og liknende ikke står unødvendig høyt på.

Det gjøres oppmerksom på at det er lydt mellom etasjene/oppgangene. Alle må vise hensyn ved å begrense støy, også i tidsrom som ikke er spesielt nevnt i punkt 2-1.

Merk at rom med harde gulv og innvendig trapp lett gir gjenklang til tilstøtende leiligheter.

2-2 Musikkundervisning

Musikkundervisning/øving tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboere i tilstøtende leiligheter (husk leilighetene i nabooppgangen også). *Se også vedtektene punkt 4-1 (2).*

2-3 Husdyrhold

I loven er det krav til at dyrehold ikke skal være «til vesentlig ulempe» for andre beboere. At man ikke liker dyr, er ikke noen vesentlig ulempe, så begrensningen gjelder i utgangspunktet kun hvis noen blir alvorlig syke i nærheten av dyr.

For å unngå unødige konflikter, følger borettslaget et føre var prinsipp som innebærer at en andelseier som ønsker å anskaffe husdyr, plikter å skriftlig spørre sine nærmeste naboer (i samme oppgang) i forkant av anskaffelsen.

Det som skal klarlegges, er om det foreligger medisinske eller andre forhold som vil bety at husdyrholdet er til vesentlig ulempe. Nye andelseiere som allerede har husdyr, skal så raskt som mulig spørre sine naboer om det samme.

Gjør følgende hvis du har eller vurderer å anskaffe et kjæledyr:

- Gi alle berørte naboer en skriftlig melding, med en mulighet for dem til å komme med tilbakemelding.
- Samle sammen svarene og vurder om eventuelle innvendinger gjør dyrehold uaktuelt.
- Dersom du mener det ikke er noen lovmessig hindring, sendes kopi av utsendt forespørsel og mottatte svar til styret.

Merk at styret ikke sier ja eller nei til dyrehold. Det registreres kun at korrekt prosedyre er fulgt.

Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende generelle bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene som gjelder dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Alle dyr skal holdes i bånd på borettslagets område.
- Fellesarealer i indregård skal ikke benyttes som luftegård/avtrede for husdyr. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate seg på eiendommen.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg mv.
- Beboere som mener husdyrholdet er til vesentlig ulempe, kan klage til styret eller andre myndigheter. Styret kan også velge å ta opp saker på eget initiativ.
- Husdyr kan ikke tas med i velferdsrom, trimrom og vaskerier.

2-4 Balkonger og takterrasser

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting og risting av klær, tepper osv. Flaggstenger, parabolantennener, markiser, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten styrets samtykke.

På grunn av brannfare er det ikke tillatt å bruke kull eller gassgrill på balkong og takterrasser. Det kan det brukes elektrisk grill på balkong, men det frarådes, siden det ofte betyr at man fyller naboenes leilighet med matos. Naboer som blir plaget, kan kreve umiddelbar stans i grillaktivitetene.

Bruk av elektrisk grill på takterrasser er tillatt.

2-5 Sentralvarme

Termostaten på radiatorene bør ikke tildekkes, fordi dette påvirker temperaturstyringen. I fyringssesongen bør man unngå langvaring lufting, spesielt gjennom vinduer nærmest termostaten.

Kontakt vaktmester dersom du har spørsmål rundt bruk av radiatorene.

Alle rom må holdes så varme at vannet i rørene ikke fryser.

2-6 Bad, wc, rør og kraner

Badekarene må ikke benyttes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe til avløpet.

Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettene. Bruk kun toalettpapir, ikke tørkepapir.

Fastmontert innredning og utstyr må behandles forsiktig. Si fra til vaktmester om mangler du ikke kan utbedre selv.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Bruk avløpsrens slik at avløpsrørene ikke så lett tilstoppes.

Endringer i baderom må utføres fagmessig. Andelseiere står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på naboeligheter eller bygningen.

Ved installasjon av vaskemaskin eller oppvaskmaskin, vær oppmerksom på at reglene for ro i leiligheten (2–1) også begrenser bruken av slike maskiner.

2–7 Elektriske tilkoblinger

Montering og tilkobling av elektrisk materiell skal alltid foretas av kvalifisert fagpersonell etter de regler som gjelder for elektriske installasjoner.

Borettsshaver må selv sørge for at sikringer, lamper, strykejern o.l. er i orden. Feil på elektrisk utstyr som benyttes i leilighetene, er i seg selv en sikkerhetsrisiko. I tillegg kan feil på utstyr gi opphav til feilmeldinger i byggets øvrige elektriske anlegg, noe som medfører unødige og kostbare feilsøk.

Det må kun brukes skjermet kabel for radio- og tv-apparater. Feil her kan forstyrre mottak for alle andre i gården.

2–8 Brannvarslings- og slukningsutstyr

Til alle leiligheter har borettslaget distribuert en brannslukker og en eller flere røykvarslere. Det er ikke tillatt å ta dette utstyret med seg når man flytter. Beboer er ansvarlig for å kontrollere at utstyr er til stede i leiligheten og fungerer. Ved mangler må man melde fra til vaktmester.

Borettslaget tilrettelegger for felles kontroll av brannslukkerne en gang i året. De som ikke benytter denne anledningen, må selv sørge for å få det gjort.

Det er installert sentralt brannvarslingsanlegg som dekker fellesområdene kjellere, oppganger og loft. I tillegg til detektorer med varslere i fellesområdene er det tilkoblet varslere i hver leilighet. Full beskrivelse av brannsikring i borettslaget kan du finne på www.engelsborg.no

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for inngrep på det sentrale varslingsanlegget, inkludert kabling og utstyr montert i hver enkelt leilighet, uten at det først er klarert av vaktmester.

2–9 Søppel

De gamle søppelsjaktene er stengt.

Husholdningsavfallet legger du i de røde søppelhusene i øvregård eller indregård. Husholdningsavfall er det de fleste samler under kjøkkenbenken: matrester, plast, urent papir, knust glass og liknende. Husk å sortere mat- og plastavfall i egne grønne og blå poser.

Restavfall kan du kaste i container i indregård. Restavfall er det som blir igjen etter at du har sortert ut papir, plastemballasje, matrester, glass/metall, farlig avfall, el-apparater og grovavfall. I tillegg kan møbler, klær og liknende, som er uegnet for gjenbruk, karakteriseres som restavfall.

Papp og papir kan du kaste i egen container i indregård.

Glass og metall kan du kaste i egen container i øvregård.

EE-avfall som tv, pc og andre elektriske/elektroniske produkter kan leveres inn til butikker som selger tilsvarende artikler. I tillegg kan det leveres inn ved en av kommunens miljøstasjoner.

Farlig avfall kan leveres inn ved en av kommunens miljøstasjoner. Farlig avfall er alt som er brannfarlig, giftig, etsende eller irriterende, f.eks. maling, lakk, løsemidler, oljerester, tungmetaller og liknende.

Lysrør, sparepærer, batterier m.m er også farlig avfall, men i motsetning til annet farlig avfall plikter alle butikker som selger tilsvarende produkter å ta imot returer.

2-10 Skadedyr

Borettslaver er ansvarlig for å holde leiligheten fri for insekter og skadedyr, og må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.

Etter mottatt melding fra borettslaver, eller ved mistanke om at en eller flere leiligheter kan være infisert, skal styret ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon.

Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må borettslaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, og ellers rette seg etter styrets pålegg for å få utført dette.

2-11 Midlertidig bruksoverlatelse (tidligere kalt fremleie)

Søknad om midlertidig bruksoverlatelse skal sendes styret via OBOS for godkjenning, på fast søknadsskjema. Skjema fås ved henvendelse til OBOS. Se for øvrig punkt 4 i vedtektene.

3. Ro og orden i fellesarealer

Alle arealer borettslaver har tilgang til i borettslaget, utover leiligheten, er definert som fellesarealer.

Fellesarealene skal være mest mulig tilgjengelige og bruksvennlige for alle beboere. Samtidig må bruk av fellesarealer ikke være til urimelig sjenanse for den enkelte beboer.

Boder er en avgrenset del av fellesarealet som den enkelte andelseier alene er gitt bruksrett på. Det er ikke definert noen standard størrelse på boder, og det er heller ikke gitt at man kan beholde samme bod og areal for alltid. Det tilstrebes imidlertid at alle har omtrent like store boder.

3-1 Ro i fellesarealer

Her gjelder samme regler og tider som for leiligheter.

- Mandag til fredag skal det være ro fra 22.00 til 06.00.
- Lørdag, søndag og helligdager skal det være ro fra 22.00 til 10.00

Man kan naturligvis benytte de felles utearealene ut over disse tidene, men man må sørge for å begrense støynivået.

3-2 Trapper, kjeller og loft

Dører til entreer og trappeoppganger skal lukkes uten unødig støy.

Trappeoppgangene skal ikke brukes som lekerom.

Det er forbudt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i trappeoppganger eller utenom spesifikt anvist plass i øvrige fellesarealer, ute og inne.

Merk at det heller ikke er lov å sette sko eller annet utenfor leilighetsdøren.

Risting av tøy i trappeoppganger er forbudt.

For å hindre innbrudd og hærverk, skal inngangsdører og dører til loft og kjellere alltid være låst. Beboere skal ikke slippe fremmede inn i oppgangen.

La aldri små barn være alene på loft eller i kjellere.

Bruk aldri åpen flamme i kjeller- eller loftsbod.

Loft og kjeller er ikke oppholdsrom.

3-3 Lufting i fellesarealer

Trapperomsvinduer og kjellervinduer skal som hovedregel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Taklukene skal være lukket når det regner eller snør. Den som setter opp et vindu i slike fellesarealer, er også ansvarlig for at vinduet blir lukket innen rimelig tid.

3-4 Vasking av fellesarealer

Vask av fellesarealer utføres av innleid firma.

3–5 Bilkjøring og parkering

Kun nødvendig kjøring er tillatt på borettslagets eiendom. Det vil si syke-transport og renovasjon samt nødvendig transport av store og tunge gjenstander. All annen kjøring er forbudt.

All transport skal unngås mellom klokken 22.00 og 06.00 av støyhensyn. Dette gjelder ikke syketransport.

Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets område, med unntak for av- og pålesing.

Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene vil det bli ilagt gebyr. Kjøretøy kan bli borttauet for eiers kostnad og risiko uten at det gis nærmere varsel. Se også skilting i borettslaget.

For spørsmål om midlertidig parkeringstillatelse kan du kontakte vaktmester.

3–6 Gårdsplass og grøntanlegg

Alle er pålagt å vise aktsomhet ved bruk av fellesarealene og møbler og utstyr som er plassert der.

Engangsgrillere og andre kullgrillere må kun plasseres på steinhellene, aldri på gresset, tresvillene eller utemøblene.

Vaktmester skal holde veier og grøntanlegg i orden, og beboerne må derfor følge hans pålegg.

Fotballsparking og høylydt fremtreden er forbudt.

Det er ikke tillatt å mate fuglene, da restene trekker rotter og mus til eiendommen.

3–7 Sykler og motorsykler/mopeder

I uteområdene er det egne sykkelstativ. I tillegg er det sykkelstativ i kjellere. Sykler som plasseres utenom stativene, f.eks låses fast til gjerdet, trær og liknende, vil kunne bli fjernet og kastet uten nærmere varsel.

Mopeder og motorsykler kan parkeres på hellelagt plass ovenfor søplehusene i indregård, eller på sykkeloppstillingsplassen utenfor Trondheimsveien 101, forutsatt at det er ledig plass. Dersom kjøretøyene settes slik at det hindrer ferdsel, kan de fjernes uten forvarsel, til eiers kostnad og risiko.

Eier av motorsykklel/moped må ta hensyn til øvrige beboerne når det gjelder støy. Det er forbudt å kjøre med motorsykklel/moped inne i gården mellom klokken 22.00 og 06.00.

4. Regler for vaskerier og tørkeplass

Det er utarbeidet instruks for bruk av vaskeriene. Denne må følges.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

Borettslaget har ikke ansvar for tøy som blir skadet eller borte.

Dersom noen ønsker mer informasjon om bruken av vaskeriet, henvises de til vaktmester.

4-1 Vasketider

Vaskeriene kan holdes åpne på følgende dager og tidspunkter:

- Mandag til fredag fra 08.00 til 22.00
- Lørdag fra 10.00 til 20.00
- Søndag fra 12.00 til 18.00
- Helligdager: stengt

Antall vaskeperioder innenfor vaskerienes åpningstider bestemmes av styret. Dette finner du på oppslag i vaskeriene.

Bruk av varmruller/kombiruller og tørketrommel skal avsluttes samtidig som vaskeperioden.

4-2 Renhold

Brukerne skal selv holde vaskeriet rent og skal forlate det rengjort og i orden. På grunn av brannfare er det spesielt viktig å fjerne støv og lo fra tørketrommelens lofilter.

Avløp og sluk skal renses for lo og tråder. Husk vaskepose for tøy med spiler.

NB! Det er forbudt å farge tøy i vaskemaskinene.

4-3 Reservering av vasketider

Vasketid reserveres ved å benytte kort som fås kjøpt og lades hos vaktmester. I vasketiden er det ikke adgang for andre til å benytte seg av maskinene, med mindre den som har satt seg opp er ferdig med å vaske eller har gitt sitt samtykke.

4-4 Bruksanvisning for maskiner i vaskeriet

Bruksanvisning for vaskemaskiner, tørketromler og varmruller/kombiruller finnes tilgjengelig i vaskeriene, på maskinene og som egne oppslag. Bruksanvisningene må følges nøye av alle som benytter vaskeriene.

4-5 Tørketider ute

Tørkestativet kan fritt brukes

- fra 08.30–20.00 mandag til fredag
- fra 10.00– 20.00 lørdag og søndag.

Tepper kan bankes

- fra 07.00–08.30
- fra 20.00–22.00 mandag til fredag
- fra 08.00–10.00 lørdag.