

# HUSORDENSREGLER

for

## Tirillsletta Borettslag

vedtatt 21.03.91, med endring den 10.05.95, 15.05.01, 25.07.07, 23.05.11, 07.05.12 og 03.05.2018.

Husordensregler og utfyllende bestemmelser for Tirillsletta Borettslag.

### 1. INNLEDNING

#### 1.1 Borettslagets navn er TIRILLSLETTA BORETTSLAG

Borettslaget er tilknyttet Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) og er et andelslag med begrenset ansvar.

1.2 Andelshaverne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i fellesskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader.

Erstatning for slike skader vil kunne innkreves fra hver enkelt andelseier av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

Ved forsikringskader som oppstår hos den enkelte andelseier, vil den til enhver tid gjeldende egenandel som inngår i borettslagets forsikringsavtale normalt bli belastet andelseier. I særlige tilfeller og på søknad, kan styret frafalle kravet. Ved følgeskader vil egenandel ikke bli belastet.

1.3 Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene skal sikre orden, og et godt miljø i borettslaget.

### 2. REGELVERK

2.1 Følgende lover og regler gjelder for Tirillsletta Borettslag:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter.
3. Husordensreglene.

2.2 Brudd på reglene i pkt. 2.1. kan medføre at borettslagets styre sier opp den ansvarlige andelseier

2.3 Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

### 3. STYRET

Borettslaget ledes av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for borettslag tilknyttet Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) foreskriver.

Styret består av 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer, jf. vedtektenes pkt. 8.1.

### 4. HENVENDELSER TIL STYRET

Forslag til saker som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig. Andelseier vil få svar så snart alle relevante opplysninger foreligger i saken og styret har behandlet denne. Når det gjelder styremøtenes intervaller, se rundskriv.

### 5. BRUKSOVERLATING (tidl. FRAMLEIE)

5.1 Bruksoverlating av boligen skal alltid godkjennes av styret og behandles i henhold til vedtektenes pkt.4-2 (1).

### 6. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

6.1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Fottøy, barnevogner e.l. skal ikke settes utenfor leiligheten.

Andelseierne/ beboerne må bidra til at renholdsfirmaet kan utføre rengjøring av fellesarealene på en god og effektiv måte. Pynting i oppgangene skal skje med "måtehold" og etter avtale med naboene. Dersom styret mottar klager på plassering av ting som gjør renholdet vanskelig, plikter eier å fjerne dette så snart som mulig. Styret kan selv fjerne gjenstander dersom pålegg ikke etterkommes. Styret er ikke erstatningspliktig for gjenstander som fjernes.

6.2 Dørene til utgangene, fellesrom og garasjeanlegg skal alltid holdes låst.

6.3 Den enkelte andelseier/beboer plikter å sørge for nødvendig renhold som ikke inngår i renholdsfirmaets trappevask, for fellesarealer utenfor heis i kjeller og utenfor boder, likeså for vegger og tak i heis og fellesrom. Arbeidsfordeling kan avtales mellom beboere i den enkelte oppgang.

6.4 Lek og unødig opphold i oppgangene og heisene er ikke tillatt. Det er forbudt å røyke i trappeopp ganger, heis, garasjeanlegg og andre innendørs fellesarealer.

6.5 Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy ut over balkongrekkverk.

Balkong- og blomsterkasser, blomsterpotter, fuglenek m.v. skal henges på innsiden av balkongen.

De som bor i 2-roms leiligheter må så lang mulig unngå at rester etter blomster, jord og vann ligger igjen ved inngangsdørene eller på balkongen/ terassen under!

6.6 Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på helligdager, 1. mai og 17. mai.

Tørking eller lufting av tøy på balkongen, skal ikke foregå i høyde over balkongrekkverk.

6.7 Grilling med kull- eller propangrill skal kun foregå på lekeplass/ felles grøntareal.

6.8 Vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, kjøleskap med ismaskin m.v. må kun kobles til kaldtvannsledningen. Benytt alltid autorisert rørlegger til slikt arbeide. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker i sluk, avløp eller WC.

## 7. BRUK AV LEILIGHETEN

7.1 Det skal være ro i blokka mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.

7.2 Øving på musikkinstrumenter, banking, boring og annet svært støyende arbeid (for eksempel bruk av elektrisk sag) kan foregå på hverdager (mandag-fredag) fra kl.08.00 - 17.00 og kl. 18.30 – 20.00.

På hverdager (mandag – fredag) skal det være ro i blokka mellom kl. 17.00 og 18.30.

På lørdager kan man utføre slikt arbeid mellom klokken 09.00 – 17.00

På lørdager skal det være ro i blokka etter klokken 17.00.

På søn- og helligdager skal det være ro i blokka hele døgnet.

7.3 Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere. Man skal eksempelvis varsle naboer dersom man skal ha en festlig anledning som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene (se pkt.7.1).

7.4 Av hensyn til naboene, skal bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin, støvsuger m.v. avsluttes klokken 22.00.

## 8. FORANDRINGER/TILBYGG ETC.

8.1 Forandringer ut over ordinært vedlikehold av leiligheten, slik som tilbygg eller flytting av vegger, kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.

8.2 Montering av antenner på borettslagets bygninger eller fellesarealer er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å ha parabolantener hengende ut fra vinduer/ balkonger. Dersom man har en frittstående antenne på balkonggulvet, skal den ikke synes over balkongrekkverk.

8.3 Oppsetting av gjerder skal godkjennes skriftlig av styret.

8.4 Ved utvendig maling/ beising, skal kun godkjente farger brukes.

8.5 Valg av solavskjerming på innglassede balkonger og duker til utvendige markisene, skal følge styrets vedtak om typer, farger, mønster m.v.

## 9. INDRE VEDLIKEHOLD

9.1 Andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold av egen leilighet, jf. vedtektenes pkt 5.1 og 5.3. Det er viktig at andelseier gjør seg kjent med og følger opp vedlikeholdsplikten for egen bolig.

9.2 I forbindelse med rehabilitering/ oppussing av bad og våtrom, skal det søkes styret om tillatelse før arbeidene starter opp. Det skal alltid benyttes godkjente fagfolk/ rørleggere med gode fagkunnskaper ved rehabilitering av bad/ våtrom.

9.3 Dersom andelseier i f.m. oppussing/ rehabilitering av bad skal skifte sluk, kan det på søknad refunderes inntil kroner 6000,- fra borettslaget. Søknad sendes styret sammen med dokumentasjon fra godkjent rørleggerbedrift.

9.4 Andelseier plikter å sørge for at innvendige avløpsrør og sluk ikke tilstoppes og forårsaker vannskader. Vannskader påført leiligheten ved skjødesløshet må dekke av andelseier.

9.5 Ved langvarig oppussing som medfører vedvarende støy i form av boring eller banking, skal naboer varsles. Dette kan for eksempel gjøres ved oppslag i oppgangen(e).

## 10. FELLESROM

10.1 Bruk av fellesrom begrenser seg til midlertidig oppbevaring av barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. som er i "daglig bruk". Langtidslagring av barnevogner, kjelker, ski m.v. skal skje i egen bod eller private rom. Fellesrommene skal ikke benyttes til lagring av defekte sykler, deler, møbler eller annet.

10.2 Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre motorkjøretøyer i fellesrom/sportsbod. Brannforskriftene må følges.

10.3 Ved bruk av fellesvaskeriet plikter andelseier å overholde de til enhver tid gjeldende ordensregler for vaskeriet. Maskinene må behandles med forsiktighet. Brudd på vaskeriets ordensregler kan medføre utelukkelse.

Vaskeriet skal ikke benyttes til tørking eller oppbevaring av klær.

10.4 Vasketidene i fellesvaskeriet er som følger:

mandag – fredag	lørdag:
08.00 - 11.00	08.00 - 11.00
11.00 - 14.00	11.00 - 14.00

14.00 - 17.00  
17.00 - 20.00

14.00 - 17.00

## 11. SØPPEL

11.1 I søppelhusene skal det kun kastes husholdningsavfall og papir/ papp fra egen husholdning! Husholdningsavfall skal pakkes i plastposer og knyttes godt før den legges i containeren for restavfall.

Papir, papp og pappkasser skal pakkes/ brettes før det legges i containeren for papiravfall. Alt avfall skal legges opp i containerne, IKKE ved siden av eller utenfor søppelhusene!

11.2 Alt annet søppel enn husholdningsavfall og papir/ papp, er den enkelte andelseiers ansvar å kvitte seg med (Grønmo).

Glass og metall skal bringes til kommunenes returpunkter for slikt avfall!

## 12. FELLESOMRÅDER

12.1 Grøntanlegget er felles eiendom. Disse områder og all beplantning må vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller beplantning. Leiligheter med utgang til plen har bruksrett til område innenfor oppsatt gjerde.

Andelseier/ beboer skal holde terrasse og grøntområde ryddig og velstelt, og ikke benytte det som lagerplass. Dersom områdene ikke holdes ved like, kan styret be vaktmester foreta rydding, klipp og stell av områdene for andelseiers regning etter at andelseier er varslet.

Oppsett og bruk av trampoliner på fellesarealet er ikke tillatt. Dette gjelder også områder innenfor oppsatte gjerder, der andelseier har bruksrett i henhold til husordensregler.

12.2 Den enkelte bruker av områdene rundt sandkasser og lekeplasser må selv bidra til orden. Husk at små barn leker her og at fellesområdet er for alle beboerne. Pene og ryddige fellesområder fører til bedre trivsel i borettslaget.

12.3 Rullebrettkjøring og fotballsparking er ikke tillatt på borettslaget område.

## 13. DYREHOLD

13.1 Det skal søkes styret på fastsatt skjema om å holde hund eller katt.

13.2 Alle dyreeiere må skriftlig forplikte seg til å overholde de regler som borettslaget har vedtatt vedrørende dyrehold.

## REGLER FOR DYREHOLD

1. Dyreeieren godtar ved å undertegne en erklæring at dyret kan forlanges fjernet om ikke reglene overholdes.
2. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Katter skal merkes med eiers navn. Hannkatter skal kastreres, veterinærattest må framvises. Eier må sørge for at katter har egen sandkasse der de kan gjøre fra seg. Ekskrementer skal fjernes!
3. Hunder må ikke være alene i leiligheter dersom de er til sjenanse for andre.
4. Dyr skal ikke luftes ved at man setter det ut på balkong.
5. Dyreeieren er erstatningspliktig for skader forårsaket av dyret.
6. Dyr skal holdes vekk fra sandkasser.

## 14. PARKERING/KJØRING

14.1 Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på borettslagets gangveier.

Det gjøres unntak for utrykningskjøretøy, transport av bevegelseshemmede, flytetransport og av-/ pålessing av store varer.

Styret kan utstede tillatelser til beboere som dokumenterer behov for å bruke bil på gangveiene.

All nødvendig trafikk skal foregå i gangfart (maks 15 km/t.), og vis hensyn til barn og gående!

14.2 Andelseierne/ beboerne har plikt til å informere sine besøkende om gjeldene regler mht. kjøring og parkering.

14.3 Bommene skal holdes lukket.

14.4 Gjesteparkeringen skal i hovedsak benyttes av gjester, men beboere har adgang til å parkere på gjesteparkering inntil 3 døgn.

Beboere som trenger mer enn en plass utover en måned, kan enten leie plass i garasjelegget eller på spesielt merkede plasser ute. Skriftlig søknad sendes styret.

14.5 Parkering forbudt for kjøretøy over 3,5 tonn. Styret kan utstede parkeringstillatelse for nevnte kjøretøygruppe for inntil 3 døgn.

14.6 Parkering forbudt for uregistrerte kjøretøy utover 3 døgn på borettslagets uteparkering.

I garasjelegget skal uregistrerte kjøretøy alltid ha gyldig brannforsikring. Denne skal legges godt synlig i frontruten!

14.7 Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren og ryddig jf. Brannforskriftene.

Plassen skal ikke benyttes som lagerplass for møbler, sykler m.v.

Det er ikke tillatt å røyke i garasjelegget eller tilstøtende ganger og fellesrom.

14.8 Unødvendig opphold i garasjen er ikke tillatt. Garasjen er videoovervåket.

14.9 Vis hensyn i garasjelegget - unngå rusing/støy. All kjøring skal skje i GANGFART, maks. 15 km/t.

## 15. ENDRINGER OG TOLKNING

Endringer av husordensreglene kan bare foretas av Generalforsamling. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolking kan ankes til Generalforsamlingen. Husordensreglene trer i kraft straks.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde ..... Begrunnelse er:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### Erklæring

1. Jeg har i brev av ..... varslet naboene i leilighet nr. .... om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen .....  
Kopi av varslene ligger vedlagt.
2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.



....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../ ..... Medeiers underskrift: .....

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

....., den ...../..... Styrets leder: .....