

# HUSORDENSREGLER FOR ENGELSBORG BORETTSLAG

## VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLINGEN DEN 30.03.1995

### M/ENDRINGER DEN 07.04.1997

m/endringer den 15.04.1998

m/endringer den 03.04.2000

m/endringer den 04.09.2000

m/endringer den 12.02.2002

m/endringer den 20.05.2003

m/endringer den 23.05.2005

m/endringer den 08.05.2006

### Innholdsfortegnelse :

1.0	HUSORDENSREGLER FOR ENGELSBORG BORETTSLAG:.....	2
2.0	RO OG ORDEN I LEILIGHETEN: .....	2
2.1	REGLER OM RO I LEILIGHETEN: .....	3
2.2	MUSIKKUNDERVISNING: .....	3
2.3	HUSDYRHOLD: .....	3
2.4	BALKONGER: .....	4
2.5	SENTRALVARME, VARMT VANN OG LUFTING: .....	4
2.6	BAD, WC, RØR OG KRANER: .....	4
2.7	ELEKTRISKE TILKOBLINGER: .....	5
2.8	BRANNSLUKNINGSUTSTYR: .....	5
2.9	SØPPEL: .....	5
2.10	VEGGDYRKONTROLL: .....	5
2.11	OVERLATELSE AV BRUKSRETT .....	6

3.0	RO OG ORDEN PÅ FELLESAREALER: .....	6
3.1	GÅRDSPLASS OG GRØNTANLEGG: .....	6
3.2	BILKJØRING: .....	6
3.3	SYKLER OG MOTORSYKLER: .....	6
3.4	TRAPPEOPPGANGER - KJELLER - LOFT: .....	7
3.5	LUFTING I FELLESAREALER: .....	7
3.6	VASKING AV FELLESAREALER: .....	7
4.0	REGLER FOR VASKERIER OG TØRKEPLASS: .....	8
4.1	VASKETIDER: .....	8
4.2	TØRKETIDER: .....	8
4.3	RENHOLD: .....	8
4.4	RESERVERING AV VASKETIDER: .....	8
4.5	BRUKSANVISNING FOR MASKINER I VASKERIET: .....	9
5.0	VELFERDSTILTAK: .....	9
5.1	TRIMROM: .....	9
5.2	VEILEDNING SOLARIUM: .....	9
5.3	VELFERDSROM: .....	9
5.4	DUGNAD: .....	10
5.5	GRILLING OSV: .....	10
5.6	PRAKTISK INFORMASJON: .....	10

## 1.0 HUSORDENSREGLER FOR ENGELSBORG BORETTSLAG:

Enhver borettsshaver av leilighet eller lokaler i borettslaget er ansvarlig for at husordensbestemmelsene overholdes. Med borettsshaver menes alle andelseiere,

fremleiere og leietakere av forretningslokaler.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser, de skal også sikre beboerne orden, ro og hygge der de bor.

Meldinger fra styret til borettslaverne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Henvendelse til styret vedrørende husordenen skjer skriftlig. Borettslaget har egen postkasse i Sars' gate 74, i samme oppgang som trimrommet.

Overtredelse av husordensreglenes bestemmelser vil i verste fall kunne medføre utkastelse fra borettslaget.

Husordensreglene omfatter følgende:

- regler og forordninger som gjelder ro og orden i den enkelte leilighet.
- bruken av fellesarealer som trappeopp ganger, loft og kjeller, samt utearealer.
- vaskeriene, med regler og retningslinjer.
- beskrivelse og regler for en del av de velferdstiltak som finnes i borettslaget.

Vi er mange mennesker som bor sammen, og det er viktig

at dette reguleres i en viss grad, slik at den enkelte skal trives i sitt hjem.

Våre husordensregler skal gi råd og veiledning til den enkelte beboer om alle

rettigheter, plikter og muligheter forbundet med det å bo i Engelsborg Borettslag.

Det er ikke meningen å regulere den enkeltes frihet, men å ivareta den enkeltes rett til privatlivets fred, og deltagelse i godene i bofellesskapet. Dermed må vi ha felles spilleregler, som bør følges når man bor såpass tett som vi gjør, i leiligheter omgitt av naboer.

Husordensreglene skal vedtas av generalforsamlingen i borettslaget, og gjelder inntil generalforsamlingen vedtar endringer. Imidlertid har styret anledning til å innføre midlertidige endringer. Disse gjelder i så fall frem til neste generalforsamling.

## 2.0 RO OG ORDEN I LEILIGHETEN:

For å verne om den enkeltes privatliv i sin egen leilighet, er det nødvendig at alle tar hensyn til sine naboer. Det er i tillegg en del regler for ro og orden som skal overholdes.

Det er også en del bestemmelser som skal følges med hensyn til bruk av leiligheten og dens fasiliteter.

Vi har bomiljøvaktordning, som kan benyttes bl.a. ved husbråk,

innbrudd, uvedkommende på borettslagets eiendom, ved akutt behov for håndverkere etc.

## 2.1 REGLER OM RO I LEILIGHETEN:

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 06.00, og fra kl.22.00 til kl.10.00 på lørdager og søndager. Det må ikke bankes, bores etc. etter kl. 22.00. På lørdager skal slikt arbeid avsluttes senest kl. 17.00. På søndager er det ikke anledning til å utføre slikt arbeid.

Se til at ingen leker eller støyer i oppgangene og at dører til entreer og trappeoppganger lukkes igjen uten støy.

Pass på at radio og TV ikke settes unødig høyt på.

Det gjøres ellers oppmerksom på at det er lytt mellom etasjene/oppgangene. Den enkelte må forsøke å begrense støy ved å bevege seg på en hensynsfull måte. Dette er spesielt viktig i rom med harde gulv og innvendig trapp, som lett gir gjenklang til tilstøtende leiligheter.

## 2.2 MUSIKKUNDERVISNING:

Musikkundervisning/øving tillates bare etter særskilt avtale med styret, og med samtykke fra leieboere i tilstøtende leiligheter (husk leilighetene i nabooppgangen også).

## 2.3 HUSDYRHOLD:

Husdyrhold skal være i henhold til gjeldende lover og regler. En grunnleggende forutsetning for alt husdyrhold i borettslag er at det ikke skal være til vesentlig ulempe for andre beboere.

For å unngå unødige konflikter følger borettslaget et føre var prinsipp som innebærer at andelseier som ønsker å anskaffe husdyr plikter å skriftlig spørre sine nærmeste naboer(samme oppgang), i forkant av anskaffelsen. Det som skal klarlegges er om det foreligger medisinske, eller andre forhold, som vil bety at husdyrholdet vil måtte anses å være til vesentlig ulempe. Nye andelseiere som allerede har husdyr skal så raskt som mulig spørre sine naboer om det samme.

Kopi av forespørsel og svarene man har mottatt oversendes til styret for behandling.

Beboere som blir forespurt kan om de ønsker velge å svare direkte til styret dersom svaret inneholder informasjon som tilsier at det bør behandles konfidensielt.

Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Fellesarealer i indre gård skal ikke benyttes som luftegård/avtrede for

husdyr.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Beboere som mener at husdyrholdet er til vesentlig ulempe kan klage til styret, eller andre myndigheter. Styret kan også velge å ta opp saker på eget initiativ.
5. Husdyr kan ikke tas med i velferdsrom, trimrom og vaskerier.

## 2.4 BALKONGER:

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.

## 2.5 SENTRALVARME, VARMTVANN OG LUFTING:

Skru aldri opp termostaten mer enn nødvendig. Dersom du er i tvil om bruken av termostaten på radiatorene, kontakt vaktmester.

Unødig bruk av varme og varmt vann øker driftsutgiftene, som må dekkes av den fellesutgift som borettsshaverne betaler.

Termostaten på radiatorene må ikke tildekkes eller skjules av gardiner, fordi dette påvirker temperaturen.

La aldri vinduene stå oppe hele dagen eller i lengre tid av gangen i den delen av året da det fyres. Vegger, gulv og tak vil da bli sterkt avkjølt, slik at det trengs uforholdsmessig mye varme for å få det lunt igjen i rommene.

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen, og ved ellers å bruke lufteventilene. Alle rom må holdes såpass oppvarmet 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. I toalettene må det kun brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettene.

Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. Si fra til vaktmester om mangler en ikke kan utbedre selv.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Bruk avløpsrens, slik at avløpsrørene ikke så lett tilstoppes. Dersom et rør springer lekk og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller en vask, som kan samle opp vannet. Endringer i badetromm må utføres fagmessig. Andelseiere står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på nabo-leiligheter eller bygningen.

Ved installasjon av vaskemaskin eller oppvaskmaskin vær oppmerksom på at reglene for ro i leiligheten også begrenser bruken av slike maskiner. Det skal være ro i leiligheten etter klokken 22.00.

## 2.7 ELEKTRISKE TILKOBLINGER:

Radio- og TV-apparater og tilkoblingsledningene til disse må være i forskriftsmessig stand. Det må kun brukes skjermet tilkoblingsledning. Pass på at sikringer, lamper, strykejern o.l. er i orden, fordi feil i elektriske anlegg kan forstyrre TV- og radiomottaket for alle andre i gården. Montering og tilkobling av elektrisk materiell

skal alltid foretas av kvalifiserte personer, etter de regler som gjelder for elektriske installasjoner.

## 2.8 BRANNSLUKNINGSUTSTYR:

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at leiligheten er utstyrt i henhold til gjeldende forskrifter. Borettslaget har i utgangspunktet sørget for at alle leiligheter er utstyrt med brannvarsler og pulver brannslukkingsapparat. Det er imidlertid beboers ansvar å sikre at utstyret er kontrollert og vedlikeholdt slik at det er funksjonelt.

Det er ikke tillatt å ta med seg borettslagets utstyr ved flytting.

## 2.9 SØPPEL:

De gamle søppelsjaktene er stengt. Husholdningsavfall kastes i søppelhus ute. Disse er plassert nederst i indre gård, og i øvre gård mot Trondheimsvegen.

Glass kastes i borettslagets glasscontainer

Papp og papir kastes i papircontainer

Annet avfall kan kastes i egen container for blandet avfall.

Det understrekes at det er ikke tillatt å kaste Elektronikk(f,eks TV, radio, data), maling, kjemikalier osv.

## 2.10 VEGGDYRKONTROLL:

Borettslaverne må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte, eller alle, leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy. 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 OVERLATELSE AV BRUKSRETT (tidligere kalt fremleie)

Søknad skal sendes styret via OBOS, for godkjenning på fastsatt søknadsskjema. Skjema fås ved henvendelse til OBOS

Se forøvrig punkt 4 i vedtektene

## 3.0 RO OG ORDEN I FELLESAREALER:

Også fellesarealene skal behandles og benyttes innenfor visse rammer. De skal være mest mulig tilgjengelige og bruksvennlige for alle beboere. Samtidig må bruk av fellesarealer ikke være til sjenanse for den enkelte beboer.

### 3.1 GÅRDSPLASS OG GRØNTANLEGG:

Av hensyn til brann- og syketransport, er det forbudt å parkere biler eller andre kjøretøyer på borettslagets område.

Fotballsparking og høylydt fremtreden er forbudt.

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

Vern om plener og beplantninger.

Kast ikke mat til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

### 3.2 BILKJØRING:

Kun nødvendig kjøring er tillatt inne på borettslagets eiendom. Det vil si sykefrakt, 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 sykefrakt.

Det er videre strengt forbudt å parkere biler eller andre kjøretøyer på borettslagets eiendom, med unntak for av- og pålesing. Overtredelse av dette vil medføre borttauing i henhold til skilting i borettslaget.

### 3.3 SYKLER OG MOTORSYKLER:

Sykler skal parkeres i sykkelstall i kjeller, eller på utendørs sykkeloppstillingsplass. Utendørs sykkeloppstillingsplasser finnes på gårdsplassen mot Sars' gt. 74, på gårdsplassen mellom Sars' gt. 68 og 70, på gårdsplassen mellom Trondheimsvn. 91 og 93 og langs hekken mot Solhauggt., samt utenfor Trondheimsvn. 101. Motorsykler kan parkeres på sykkeloppstillingsplassen mot Solhauggt., samt på sykkeloppstillingsplassen utenfor Trondheimsvn. 101. Eier av motorsykkel må ta hensyn til beboerne når det gjelder støy som forårsakes av motorsyklene. Det er forbudt å kjøre med motorsykkel inne i gården mellom klokken 22.00 og 06.00.

### 3.4 TRAPPER - KJELLER - LOFT:

Dører til entreer og trappeopp ganger skal lukkes uten unødig støy, og trappeopp gangene skal ikke brukes til lekerom.

Det er forbudt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i trappeopp ganger og i kjellerganger. Risting av tøy i trappeopp ganger er forbudt.

For å hindre innbrudd og hærverk, skal dører til loft og kjeller alltid være låst, inngangsdører skal alltid være låst, og beboer skal ikke slippe fremmede inn i opp gangen.

La aldri småbarn være alene på loftet eller i kjelleren, og bruk aldri åpen flamme i kjeller eller loftsboeder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft eller i kjeller, og slukk lyset etter bruk. Sammenstimlinger i ganger, på loft eller i kjeller utenom dertil innrettede lokaler skal unngås, da det vanligvis vil sjenere beboerne.

### 3.5 LUFTING I FELLESAREALER:

Kjelleren må luftes godt i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Trapperomsvinduene skal som regel 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.

### 3.6 VASKING AV FELLESAREALER:

Fra og med generalforsamlingen i 1993 foretas vask av fellesarealer av innleid firma i henhold til vedtak på nevnte generalforsamling.

### 4.0 REGLER FOR VASKERIER OG TØRKEPLASS:

Det er utarbeidet regler for bruken av vaskeriene. Instruks for bruken av maskiner må følges. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes hver gang de har vært i bruk.

Borettslaget har intet ansvar for tøy som blir skadet eller borte. Dersom noen ønsker mer informasjon om bruken av vaskeriet enn det som fremkommer her, henvises den enkelte til å spørre vaktmester.

#### 4.1 VASKETIDER:

Vaskeriene kan holdes åpne på følgende dager og tidspunkter: fra mandager til fredager fra kl. 08.00 til kl.22.00, lørdager fra kl. 10.00 til kl.20.00 og søndager fra 12.00 – 18.00.

Antall vasketider innenfor vaskerienes åpningstider bestemmes av styret.

Bruk av ruller, sentrifuger og tørketromler skal avsluttes samtidig som vaskeperioden.

All bruk av vaskerommene skal avsluttes kl. 22.00 fra mandag til fredag, kl. 20.00 på lørdag, og kl. 18.00 på søndag.

På helligdager er vaskeriene stengt: 1.1., påske, 1.5., Kristi Himmelfart, 17.5., pinse samt julaften, 1. og 2. juledag.

#### 4.2 TØRKETIDER:

Tørkestativet kan fritt brukes fra klokken 08.30-20.00 mandag til fredag, og fra kl. 10.00-16.00 på lørdager. Tepper kan bankes fra klokken 07.00-08.30 og 20.00-22.00 på mandag til fredag, samt fra klokken 08.00-10.00 på lørdager.

#### 4.3 RENHOLD:

Brukerne skal selv holde vaskeriet rent, og skal forlate det rengjort og i orden, til neste bruker. Spesielt må det minnes om at støv og lo skal fjernes fra tørketrommelens lofilter, dette p.g.a. brannfaren. Videre skal avløp og sluk renses for lo og tråder. Husk vaskepose for tøy med spiler.

NB! Det er forbudt å farge tøy i vaskemaskinene.

#### 4.4 RESERVERING AV VASKETIDER:

Hver leilighet har adgang til et vaskeri, hvor det kan reserveres vasketid 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, dersom ikke den som har satt seg opp er ferdig med å vaske, eller har gitt sitt samtykke.

#### 4.5 BRUKSANVISNING FOR MASKINER I VASKERIET:

Bruksanvisning for vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og varmruller/kombiruller finnes tilgjengelig i vaskeriene, på maskinene og som egne oppslag.

Bruksanvisningene må følges nøye av alle som benytter vaskeriene.

#### 5.0 VELFERDSTILTAK:

Borettslaget har en del velferdstiltak til glede for beboerne. Dette er tiltak som det kun er mulig å ha dersom den enkelte påtar seg et visst ansvar ved bruken, slik at det ikke belaster borettslaget vesentlig.

Borettslaget har videre en avis som kommer ut regelmessig. I denne vil du finne en rekke praktiske opplysninger, samt informasjon om aktiviteter i borettslaget.

#### 5.1 TRIMROM:

Borettslaget har eget trimrom i kjelleren i Sarsgt. 74. Trimrommet består av treningsrom, WC og solarium. Medlemskap kan tegnes ved henvendelse til styret eller vaktmester.

Regler for bruk av trimrommet utdeles ved tegning av medlemskap.

## 5.2 VEILEDNING SOLARIUM:

Medlemmer av trimgruppen kan benytte solsengen i trimrommet. Den startes ved hjelp av pollett; se klubbregler for trimrom i Engelsborg for mer informasjon.

Den som bruker solariet må rengjøre solsengen etter bruk. Hvis dette ikke skjer, må vi vurdere å stenge solariet.

Ellers vises det til oppslag med råd for bruk av solarium som henger i trimrommet.

## 5.3 VELFERDSROM:

Borettslaget har eget velferdsrom i kjelleren i Trondheimsveien 91. Dette benyttes til møter og hygge for beboerne. Det er anledning for den enkelte beboer til å leie velferdsrommet ved behov. Det settes imidlertid som en

forutsetning at husordensreglene overholdes ved bruk av

velferdsrommet. Dette innebærer blant annet ro etter klokken 22.00.

Dersom du ønsker å leie velferdsrommet, kontakt vaktmester. Inngåelse av skriftlig avtale for lån av velferdsrommet gjøres med vaktmester.

## 5.4 DUGNAD:

Borettslaget forsøker å gjennomføre dugnad en til to ganger pr. år.

Dugnadsarbeidet omfatter bl.a. lusing og vedlikehold av hekker og blomsterbed.

Dugnaden medfører litt jobbing for den enkelt, men er en hyggelig måte å bli kjent med naboene i borettslaget på. Samtidig gjør vi noe sammen til felles nytte og glede. Borettslaget spanderer mat og drikke etter endt dugnad.

Dugnader varsles med oppslag i oppgangene, og det er viktig at flest mulig møter. Vi sparer jo tross alt inn en del utgifter på å gjøre ting selv.

Selve dugnadsarbeidet blir lagt opp slik at alle kan være med, uansett alder og fysisk form. Det skal jo være noe sosialt og samlende over en slik felles innsats også.

## 5.5 GRILLING OSV:

Et godt bomiljø er avhengig av at hver enkelt av oss er med på å få til dette. Vi har bl.a. en flott gårdsplass til disposisjon, hvor vi kan treffes og ha det hyggelig sammen. Du kan låne gassgrill ved å henvende deg til vaktmester (i vaktmesterens arbeidstid).

## 5.6 PRAKTISK INFORMASJON:

### NØKLER

Nøkler til sikkerhetslås/sikringssskap/postkasse/boder må ordnes av hver enkelt borettsshaver.

Nøkler til utgangsdør/leilighetsdør bestilles hos vaktmester.

### SKILT TIL POSTKASSE OG RINGEKLOKKE

Skilt til postkasse og ringeklokke fås gratis ved å fylle ut et skjema som du får ved henvendelse til styret eller vaktmester. Utfylt skjema legges i borettslagets postkasse i Sars' gate 74.

### HENVENDELSER TIL STYRET

Saker som ønskes tatt opp på styremøter, må gis skriftlig til styret. Disse kan sendes til [engelsborg@engelsborg.no](mailto:engelsborg@engelsborg.no), eller legges i borettslagets postkasse i

Sars' gt. 74.