

HUSORDENSREGLER

BRL DAMSGÅRD UNGDOMSBOLIGER

1. Ansvar – Omfang

Husordensregler 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.

Endringer og tillegg vedrørende husorden, gitt av styret til andelseierne, er å betrakte som midlertidige husordensregler. Disse vedtas endelig av påfølgende generalforsamling.

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

Ansvarsfordeling:

Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene	Styret
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	Styret
Lekeplasser og lekeplassutstyr	Styret
Avfallshåndtering	Styret
Teknisk utstyr som vaskerimaskiner, heiser mv	Styret
Dugnad	Styret
Bekjempelse av skadedyr	Styret
Vedlikehold av bygningsmasse	Styret
Trapper, gangveier og trafikk	Styret
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	Styret
Elektriske anlegget og utstyret i boligen til enhver tid er forsvarlig	Beboer
Det utplasserte brannvernustyret til enhver tid er inntakt.	Beboer

2. Sikkerhet – Låsing

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

Intern-kontroll i borettslaget: Det bør eksistere en perm for intern-kontroll som inneholder informasjon om boligvirksomheten, faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-

sikkerhet, forurensning og eventuelt arbeidsgiveransvar. Samt en arbeidsfordeling i/av styret, og tidsfrister for kontroll med – og gjennomføring av tiltak.

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

Andelseier plikter å ikke oppbevare mer brannfarlige vesker en tabellen nedenfor, Tabellen gjelder ikke for oljer og drivstoff i kjøretøy.

Klasse	Type	Liter pr. boenhet
Klasse A	Væsker med flammepunkt høyst 23graderC; som bensin, aceton, rødsprit (96 %), lynol, propan og butan	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft) 5 liter brannfarlig væske (ikke på loftet)
Klasse B	Væsker med flammepunkt over 23graderC og under 55graderC; som parafin, white-spirit, terpentin, rødsprit (60 %)	50 liter brannfarlig væske
Klasse C	Motorbrensel og fyringsolje med flammepunkt over 55graderC, som diesel	200 liter brannfarlig væske

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.

3. Kildesortering - Avfall og hygiene.

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsnorm. Borettslaget har eget system med avfallsjakter for husholdningsavfall og papir ved inngangsparti mellom blokkene. Returpunkter for glass, metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Batterier og elektriske komponenter som mobiltelefoner, datamaskiner, etc, skal leveres inn for gjenvinning/sikker gjenbruksstasjon som er etablert. Slikt avfall skal ikke kastes i borettslagets bossug.

Alt avfall som er for stort til å kastes i sjaktene skal ikke etterlates. Beboerne har selv ansvar for å bli kvitt dette. Papp, pizzaesker og lignende som er for stort til å kastes i papirsjakten må enten kastes på egnet returpunkt, eller rives opp i passende biter, slik at de ikke tetter sjakten.

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

4. Vedlikehold – skader og meldeplikt

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen sørge for forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på at fuktskader på dørstokker og vindusrammer skal utbedres, samt 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 autoriserte fagfolk, i henhold til lovverket. Borettslagets styre skal ha melding om skader som oppstår, feil i ledningsnett og lekkasjer i rørsystemet.

Andelseier plikter og sjekke leiligheten etter følgende sjekkliste minimum en gang årlig.

Andelseier er selv ansvarlig for å rette opp feil.

Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten

Sjekkpunkter	Ja	Nei
Trekker du ut støpselet på forbruksapparatene dine etter bruk? Eks. kaffetrakter, brødrister, hårføner etc.		
Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen hver kveld? Det oppstår ofte feil i slike apparater pga svikt i lodding/kretskort, som kan føre til brann. Antenne/strømledninger bør dras ut når du reiser på ferie. (pga tordenvær).		
Elektriske ledningsopplegg bør etterses med jevne mellomrom. Gjør du det? Se/kjenn etter om noe er unormalt varmt (varmegang), slitte brytere og stikkontakter (slappe "fjærer"), tørre og spro ledninger, og om ledningene til forbruksapparatene er i orden. Ved feil på den faste installasjonen, kontakt autorisert elektroinstallatør.		
Er noen av dine elektriske panelovner/gjennomstrømningsovner tildekket? Dette er en av de største årsakene til brann. Sjekk dette jevnlig. Fjern alt som tildekker ovnene. Tork ALDRI klær på ovnen.		
Har det hendt at du har glemt å slå av platen på komfyren? Det finnes utstyr (komfyrvakt) på markedet for å koble ut komfyren hvis du skulle glemme det. Spesielle faregrupper er gressenkemenn, småbarnsfamilier og mennesker som er distré/glemske. (Distré/glemske kan ha krav på å få dekket utgiftene til komfyrvakt. Ta kontakt med 11jemnehjelpstjenesten i tilhørende kommune eller bydel for å få en vurdering.)		

Bruker du vifteovner som permanent varmekilde? En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes, skal den stå stødig og må ikke plasseres for nær brennbare ting. Filteret må renses regelmessig for støv.		
Bruker du sterkere lyspærer i lampen enn det den er beregnet for? Se etter brunsvide skjærmer. En 100W lyspære kan ha en overflate temperatur på over 200° C!		
Bruker du skjoteledning til annet enn lamper? (F.eks. varmeovner) Dette bør du ikke gjøre. Skjoteledninger tåler i de fleste tilfeller mindre strøm enn kablene i den faste installasjonen. En skjoteledning skal kun brukes i de rom de er tilkoblet i og er å betrakte som midlertidig installasjon. Bruker du skjoteledning som "fast installasjon" kontakt autorisert elektroinstallatør for å få montert flere faste stikkontakter.		
Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din? Filteret bør renses ofte, helst etter hver gang den brukes. Tett filter kan forårsake brann i tørketrommelen. Dette gjelder også filteret i kjøkkenventilatoren.		

5. Fellesarealer – Tilkomstarealer, fellesanlegg og lekeplasser

Fellesarealer og tilkomstaerealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som sykler, barnevogner etc. Slikt utstyr skal plasseres i privat bod. Barnevogner kan stilles i inngangspartiet dersom det ikke er i veien for tilkomst og evakuering i tilfelle brann. De som har barnevogn må være påpasselige med tanke på skitt/søle i fellesarealene.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller som skal kastes, i fellesarealer eller felles tilkomst veier. Som nevnt ovenfor fjernes slike gjenstander uten varsel med tanke på sikkerhet.

De er ikke tillatt å ha vorspiel/nachspiel eller andre festligheter i korridorene. Det er ikke lov å røyke innendørs i fellesarealene. Dette inkluderer fellesvaskeri og garasjeanlegget. Av hensyn til allergikere skal det ikke røykes direkte utenfor inngangsdører /garasjeporter. Askebegre vil bli satt opp hensiktsmessige steder.

Det er ikke tillatt å tørke klær i fellesvaskeri.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Beboerne plikter å verne om trær, plen og andre ytre anlegg. Borettslaget har mulighet å søke erstatning hos den enkelte andelseier, for skader på fellesarealer påført av andelseieren, dennes gjester eller leietakere. Vern om barnas lekeområder, med tanke på barnas sikkerhet. Utvendig søppelkurv skal ikke brukes til husavfall eller papir. Husavfall og papir skal kastes i egne sjakter.

Teppebanking og risting av tepper, gulvmatter eller liknende fra verandaer, vinduer eller fra fellesarealer er ikke tillat, da dette kan være til sjenanse for andre beboere.

Styret innkaller til dugnad når det er nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeidet i borettslaget. Styret ser for seg at det er naturlig å gjennomføre to dugnader pr år. En vår og en høst. For å sikre oppmøte, vil de enhetene som ikke deltar, bli fakturert med 350 kr.

Enhver som har garasje plass må påse at denne holdes i stand, og ellers se til at garasjen er ryddig. Reparasjon, oljeskifte og lignende av biler og lignende er ikke tillatt å utløse på borettslagets område, dette med hensyn til oljesøl.

6. Bruk av leiligheten og brannvern

Avtrekkssventiler på kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leilighetene.

Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten, ved fravær, flytting, etc. i vinterhalvåret, er tilstrekkelig oppvarmet for å unngå 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 er som nevnt ovenfor ikke tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av veranda. Ved montering av blomsterkasser på verandaer, skal disse monteres på innsiden av gelenderet.

Det tillates kun bruk av elektrisk- og gassgrill i utendørs fellesarealer og på privat veranda. Grill med kull er ikke tillatt på grunn av 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.

Beboere må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking, etc. slik at brann ikke oppstår. Eksplosiver kan ikke oppbevares i leilighetene. Beboerne plikter å sette seg inn i

branninstruks og orientere seg om rømningsveier fra sin bolig. Det understrekes at andelseierne plikter å informere sine leietakere.

Alle leiligheter skal ha røykvarsler og brannsluknings utstyr. Røykvarsler skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Andelseier plikter å sjekke denne månedlig ved å trykke på testknappen. Batteriet til røykvarsler skiftes umiddelbart når røykvarsleren gir fra seg feilsignal og ellers en gang i året. Dette er særskilt viktig ved utleie og fremleie, da andelseierne er ansvarlige for brannsikkerheten i hybler og ved fremleie av hovedleiligheten.

7. Veggdyrkontroll

Andelseier må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller liknende i en leilighet. Hvis det påvises skadedyr i en leilighet må andelseieren, for egen regning, sørge for desinfisering. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslagets styre anledning til å iverksette desinfisering, for andelseiers regning.

8. Dyrhold

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

Beboerne som holder husdyr, må sørge for å holde kontroll over dyret til en hver tid. De skal videre påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom. Lufing av husdyr skal skje utenom gangveien, garasjen og barnas lekeplass, og i henhold til båndtvang.

9. Parkering og tilkjørsel

Biler skal parkere på oppmerkede plasser. De skal parkeres på en slik måte at de ikke er til hinder for trafikk til og fra garasje og de enkelte leilighetene.

Det er ikke tillatt å parkere i av- og påstigningsfeltet mellom blokkene. Dette forbeholdt av- og påstigning samt varelevering.

Vasking og spyling av bil eller sykkel skal foregå på dertil egnet område. Det er ikke tillatt å vaske/spyle kjøretøy i garasjeanlegg, da dette ikke har avløp.

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativ, i sykkelboder, privat bod eller i garasjen på beboerens parkeringsplass. For å unngå skade kan sykler plasseres i sykkelbod når det er ledig plass. Sykkelbodene skal holdes låst. Nøkkel til den enkeltes andel passer til tilhørende sykkelbod i blokken. Sykkelbodene finnes i mesanin (1 etasje).

10. Ro og orden - Alminnelige hensyn

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

I henhold til ro og orden skal det mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager være ro borettslaget. Det må vises særlig hensyn i dette tidsrommet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring eller annen støy fra bygningsarbeid, musikk/legging eller lignende skal ikke foregå i nevnte 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, i fellesarealene eller utenfor andre beboeres vinduer og verandaer. Vær spesielt oppmerksom på at spilling av høy musikk/høylytt tale i leilighetene og på verandaene kan forstyrre andre beboere.

Nabovarsel bør sendes ut/henges opp dersom man planlegger større festligheter og lignende.

11. Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører støttende/bærende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige elementer. Det er heller ikke lov å bore hull eller gjøre endringer i ytterdøra, da dette er ei brannsikker dør. For montering av FG-godkjente låser og lignende, må dette godkjennes av styret på forhand.

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

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

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 like vel viktige for å sikre et bomiljø de fleste vil være tilfreds med. Alle beboere må derfor sette seg inn i- og følge- husordensreglene.

Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet beboerene mellom. Klager på overtredelser av vedtekter og husordensregler skal alltid sendes (overhendes-ta vekk denne) skriftlig til styret. Ved gjentakende brudd på husordensreglene, har styret mulighet til å iverksette utkastelse. Dette krever følgende saksgang fra borettslagets styret:

1. gangs advarsel (muntlig)

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

2. gangs advarsel (skriftlig med advarsel om utkastelse)

Styret formidler innkommende klager angående gjentakende 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 gjentakende brudd på husordensregler har styret:

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