

# **Husordensregler**

**for**

**Welhavensgate**

**10, 12 og 14**

Sist endret 4.juni 2020.

## **§ 1 Innledning**

Borettslaget Welhavensgate nr. 10 er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokken. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

## **§ 2 Regelverk**

Følgende regler gjelder for:  
Borettslaget Welhavensgate nr. 10.

1. Lov om borettslag
2. Husleiekontrakten
3. De til enhver tid gjeldende vedtekter
4. Husordensreglene
5. Generalforsamlingsvedtak
6. Styrevedtak (ofte bekjentgjort gjennom rundskriv).

Hver enkelt borettslaver/framleier plikter å følge bestemmelsene i reglene og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet.

## **§ 3 Regler om ro og bruk av leiligheten**

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og 06.00.

Musikkundervisning er vanligvis ikke tillatt. Dersom det foreligger samtykke fra naboene, kan eventuelt godkjenning innhentes fra styret.

Musikkøvelse/utøvelse er bare tillatt mellom kl.09.00 og 20.00 på hverdager, lørdager mellom kl.11.00 og 16.00 og mellom kl.13.00 og 16.00 på søn- og helligdager.

Banking og boring kan foretas i tiden mellom kl.08.00 og 20.00 på hverdager, og mellom kl.11.00 og 16.00 på lørdager, men må utføres med minst mulig sjenanse for naboene. Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager. Ved oppussing som forårsaker mer støy enn banking og boring skal berørte naboer varsles i god tid før det støyende arbeidet starter.

Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere.

Eksempelvis bør man:

- ikke støye i oppganger
- varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Leiligheten må ikke benyttes til ervervsmessige formål dersom dette vil medføre sjenanse for naboene.

#### **§ 4 Bruk av balkong og terrasse**

Det er ikke tillatt å luften, banke eller riste tepper, tøy o.l. utover balkong/terrassekanten, vinduer eller i trappeoppgang.

Snorer for klestørking må ikke strekkes høyere enn rekkverket på balkongen. Klestørking på terrassen må ikke være til sjenanse for naboer.

Utegrilling på balkong/terrasse er ikke tillatt med trekull. Elektrisk grill og godkjent propan kan benyttes såfremt denne ikke er til sjenanse for naboene.

Blomsterkasse o.l. må henges på innsiden av balkong-/terrasserekkerverk. Ta hensyn til naboer ved vanning.

Stereoanlegg eller radio må ikke benyttes slik at det sjenerer naboer.

Montering av markiser/balkongduker kan utføres i henhold til gjeldende retningslinjer angående farge.

Vasking av balkong/terrasse må utføres uten at underliggende balkonger/terrasser blir tilgriset.

Det er ikke tillatt å legge mat ut til fuglene.

#### **§ 5 Fellesrom og oppganger**

Alle dører skal holdes låst. Slipp ikke inn uvedkommende!  
Lys i kjellere skal slukkes etter bruk.

Sportsutstyr og annet utstyr skal ikke settes i oppgang eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i leilighet eller kjellerbod.

Sykler skal ikke parkeres/settes i oppgangen, bruk sykkelboden. Barnevogner, besøkende med sykkel og sykler som er i daglig bruk kan benytte rom ved utgang til gårdsrom. Sykler som er plassert her kan bli fjernet for eiers regning og risiko med 7 dager varsel.

"Utsmykking" (ikke maling) av fellesrom/opp ganger kan foretas i samråd med beboere i oppgangen/etasjen.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler/moped er eller lignende i kjellerboder og fellesrom.

Fellesrom skal ikke benyttes som lagringsplass. Hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel. Det minnes om brannforskriftene som gjelder for slike gjenstander/formål.

Renhold utføres av et rengjøringsbyrå. Ved eventuelle endringer blir særskilt ordre gitt. Dette betyr ikke at beboerne er fritatt ethvert ansvar for fellesarealer.

Beboerne skal ta vare på fellesarealene ved ikke å søple til disse.

Bruk søppelkassene ved postkassene.

Røyking og all bruk av ild er forbudt i fellesarealene.

Standard navneskilt for ringetablå og postkasse skal benyttes.

## **§ 6**

### **Søppel**

Alt søppel pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Skarpe gjenstander skal pakkes spesielt godt inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende, etsende og ildsfarlig/selvantennende avfall i søppelkassene.

Lokket på søppelkassen skal lukkes tett til etter bruk.

Det er ikke tillatt å legge søppel/avfall utenfor søppelkassene.

Større og uhåndterlige gjenstander må beboeren selv kjøre bort.

## **§ 7**

### **Dyrehold**

Alle beboere er forpliktet til å melde fra til styret for registrering av deres hund/katt.

Før hunde-/katteholdet godkjennes, skal eieren underskrive en erklæring om at de nedenfor nevnte regler godtas.

Erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten og brudd på disse reglene betraktes derfor som misligholdt leiekontrakt.

Beboere kan fratas retten til å holde hund/katt av styret, men en slik avgjørelse kan ankes inn for generalforsamlingen.

På borettslagets område skal hunden/katten føres i bånd. Den skal til enhver tid føres av en person som har kontroll over den.

Hunde-/katteeieren forplikter seg til å fjerne ekskrementer som hunden/katten måtte etterlate seg på borettslagets område. Dette skal skje umiddelbart.

Hunden/katten må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene.

Hunde-/katteeieren er erstatningspliktig for skader forårsaket av hunden/katten.

## **§ 8 Forandringer/tilbygg etc.**

Forandringer/tilbygg etc av leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlig samtykke. Nødvendig offentlig godkjenning må fremskaffes av andelseier.

Ved større oppussinger, som oppussing av bad eller kjøkken, skal styret informeres om hva som skal utføres, i hvilket tidsrom og evt. hvilken entreprenør eller selskap som skal utføre jobben. Ved behov for å stenge av vann eller elektrisitet som involverer andre beboere skal de berørte beboerne varsles i god tid i før vann eller elektrisitet stenges.

Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke.

## **§ 9 Lufting og behandling av teknisk utstyr**

Det er forbudt å montere avtrekksvifte i avtrekkskanaler eller yttervegg. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren mot trappeoppgang.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall, eller slik at det kan føre til forstoppelse av, eller skade på, felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker i klosett eller avløp.

Ved skade på eget eller felles avløp vil den beboer som har forårsaket denne skade belastes for eventuelle utgifter.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger ikke fryser.

## **§ 10**

### **Brannsikringsutstyr**

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden.

Røykvarsler og brannslukkingsapparat er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å vedlikeholde og evt. erstatte. Hver leilighet skal ha minst en fungerende røykvarsler, i tillegg til borettslagets varmedetektor.

Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.

Misbruk av nødåpnere, nødknapp i heiser eller annet sikkerhetsutstyr i fellesarealene regnes som grove brudd på husordensreglene og kostnader knyttet til dette vil regnes som skade i henhold til §13 i husordensreglene.

## **§ 11**

### **Gårdsrom**

Gårdsrommet går under navnet Lorrykvartalet.

Utgifter til belysning, beplantning, vedlikehold etc. bekostes av beboerne i hele kvartalet etter en fordelingsnøkkel.

Beboerne plikter å verne og bevare anlegget ved bl.a. å være med på dugnader.

Vår private uteplass er den som ligger utenfor døren til gårdsrommet.

## **§ 12 A**

### **Framleie**

Framleie av leiligheten må godkjennes av styret, og søknaden må foreligge på et standard søknadsskjema som fåes ved henvendelse til OBOS.

Framleietaker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Styret skal svare andelseieren innen rimelig tid, og senest innen 30 dager. Det vises til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om framleietakerens plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie. Framleietakeren og andelseieren har samlet og hver for seg ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleietakeren. Begge er ansvarlige for at framleietaker overholder plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

Framleie til andre enn enkeltstående personer er ikke tillatt.

Skilt til ringetablå og postkasse må betales av framleier og monteres straks.

## **§12A**

### **Korttidsutleie**

Korttidsutleie av hele boligen inntil totalt 30 kalenderdager er tillatt i §4-2(3) i vedtektene.

Av hensyn til bomiljøet skal utleier :

- Melde til styret i hvilken periode boligen leies ut og til hvem
  - Informere leietakere om husordensreglene, spesielt om ro og avfall
  - Verifisere identitet på leietaker ved start av leieforhold
  - Om bolig ikke leies ut med garasjeplass skal det bestilles og benyttes en egen nøkkel fra styret som ikke gir tilgang til garasje
- Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Begge er ansvarlige for at leietakeren overholder sine plikter innenfor felleskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjønne disse.

Utleie/utlån av et rom mens andelshaver selv bor og benytter leiligheten krever ingen melding eller tillatelse fra styret.

## **§ 13**

### **Skader**

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig. Skadene må ellers dekkes av husleieinntektene i borettslaget.

## **§ 14**

### **Bruk av garasje**

Se egne ordensregler for garasjeanlegget, som er inntatt bak husordensreglene.

## **§ 15**

### **Endring av husordensreglene**

Forslag til endringer av eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret.

Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall av det avgitte stemmetall.

## ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET I WELHAVENSGATE NR. 10

- 1) Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, varetilhenger, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter.

Bilen skal stå parkert på anvist nummerert plass med front mot veggen, og slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.

### BILVRAK SKAL IKKE HENSETTES PÅ GARASJEPLASSENE

- 2) Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.
- 3) Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates. Adgang til borettslagets heiser, oppganger og fellesområder er forbeholdt de som bor i borettslaget Welhavensgate 10. Dør ved garasjeport og oppgang til Lorrykvartalet skal brukes av de som ikke bor i borettslaget. For eiere av garasjeplass med handikap som gjør dem helt avhengig av heisbruk, kan disse søke styret om tillatelse til bruk av borettslagets heis. Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.
- 4) Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter. Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeing skal foretas. Oppslag om feing vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov. Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.
- 5) Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert, - borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.



- 6) Eierne må ikke foreta innredning eller montere innredninger som medfører ulemper for de øvrige garasjeeierne eller påfører eiendommen økte avgifter eller kostnader.
- 7) Fremleie av garasjeplassen til andre beboere skal meldes til styret i borettslaget. Egen nøkkel må rekvireres ved utleie til andre enn beboere i borettslaget. Eier er fortsatt ansvarlig for plassen i henhold til kontrakten.
- 8) Maksimal hastighet i garasjen er 10 km/t. Fullt kjøreløys må brukes.

Bruk av horn og rusing av motoren er strengt forbudt.  
Bilmotoren må ikke gå på tomgang.

Reparasjoner og vask av biler er ikke tillatt i garasjeanlegget.  
Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme.

Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

- 9) Ved vesentlig brudd på ordensreglene for garasjeanlegget, kan borettslaget heve herværende bruksrettsavtale. Borettslaget kan ved heving av avtalen gi bruksrettshaveren pålegg om å overdra bruksretten til en annen. Dersom dette pålegget ikke etterkommes innen frist fastsatt av borettslaget vil borettslaget selv kunne forestå overdragelse av bruksretten til den pris borettslaget måtte oppnå i markedet.

For bruksrettshavere som er andelseiere i borettslaget, kan brudd på husordensreglene eller mislighold av bruksrettsavtalen sees på som mislighold også av leiekontrakten for leiligheten og kan føre til oppsigelse av husleiekontrakten.