

# HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

VEDTATT AV EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 17. NOVEMBER 1981  
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 4. APRIL 1984  
REVIDERT PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 16. OKTOBER 1996  
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 27. MAI 2002  
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 22. MAI 2007  
ENDRET PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 13. OKTOBER 2008  
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20. APRIL 2009  
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 25. APRIL 2012  
REVIDERT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 17. APRIL 2013

## I. INNLEDNING

Søndre Lindeberg Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap eier eiendommen. Borettslaverne er således i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i forsvarlig stand, og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er borettslaverne selv som må skape de forhold som sikrer dem ro, orden og trygghet i hjemmet, og hever borettslagets og strøkets anseelse, og dermed skape størst mulig trivsel i bomiljøet. Alle utgifter som påløper borettslaget, må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, og trygge godt naboskap. For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettslaver, inneholder disse husordensregler regler som det er i hver enkelt borettslavers interesse å overholde.

Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte boenheter, og innen borettslaget som helhet bevares. Leiligheten, tilknyttede arealer samt fellesarealer, må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget og er en del av leiekontrakten mellom borettslaget og den enkelte borettslaver. Alle henvendelser til styret i saker som omhandler husordensreglene, skal sendes skriftlig.

For Fellesrommet i Jerikoveien 27 C gjelder egne regler.

Borettslaverne er ansvarlig for sin husstand, og sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

Ledige leiligheter selges etter de til enhver tid gjeldende regler for omsetting av OBOS leiligheter.

## 2. BRUK AV LEILIGHET

Beboerne er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge husleiekontrakten.

Ingen leilighet og andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten og fellesrom fra kl. 23.00- kl. 06.00.

Boring og banking samt bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 07.00, og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på dager før helligdager.

God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig.

God bokultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved banking, hamring ved oppussing, vedlikehold o.l.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig støy utendørs. Det bør særlig i sommerhalvåret utvises rimelighet ved bruk av TV, radio og stereoanlegg. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig.

Ildsfarlige eller aggressive væsker (ufortynnet syre, baser, fremkallingsvæske 0.1.), må ikke slås i klosett eller avløp.

Beboerne plikter å kjenne til plasseringen og bruken av leilighetens hovedkran.

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten.

Beboerne er ansvarlig for det elektriske anlegget i sin leilighet.

Utvendige vannkraner må tømmes og stenges før vinteren. Rensing av sluk og avløpsrør må foretas jevnlig, for å unngå frostskafer.

Ved grilling på terrasser og i hager, må det utvises hensyn overfor naboer.

### 3. TRAPPER OG GANGER

Ingen skal sette fra seg sykler, ski eller kjelker i trappeoppgangene. Trappeoppgangene skal være fri for slike ting på den dagen som oppgangene skal rengjøres. Dørene inn til sykkelrom i oppgangene må holdes låst.

Unødig opphold med lek og bråk i trappeoppgangene er ikke tillatt.

### 4. BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer 0.1. inngår som en del av fasaden og kan ikke forandres uten tillatelse fra styret.

Rekkverk på balkonger, vinduskarmer og inngangsrepos må ikke benyttes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

Fluktlukene på balkongene må ikke stenges eller sperres av faste installasjoner, eller av uforholdsmessig tunge ting som skap, benker 0.1.

## 5. TV -ANLEGG, RADIO OG ANTENNER

Beboerne er ansvarlig for at tilknytning til fellesantenneanlegg for radio og TV skjer med godkjent kabel.

Det er lov å montere parabolantenne med maximumsmål 72 cm i diameter.

Parabolantennen må spraylakkeres/folieres i samme farge som veggen. Skriftlig søknad om oppsetting av parabolantenne sendes styret FØR MONTERING. Styret er ansvarlig for utarbeiding av retningslinjer for montering av parabolantenner.

## 6. TØRKING, LUFTING OG BANKING

Tørking og lufting av tøy må skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.

Tørking og banking av tøy bør ikke skje på søn- og helligdager samt på 1. og 17. mai.

## 7. RENHOLD

Beboerne skal etter oppsatt liste, vaske gang og trapper i sin etasje en gang pr uke. Er beboer selv forhindret fra å vaske, må vikar skaffes.

Dersom styret engasjerer et innleid rengjøringsfirma til vask av trappeoppgangene, vil arbeidsoppgaven bortfalle for beboerne.

På inngangsbroene og i trappeoppgangene må det ikke plasseres gjenstander som hindrer vask og fremkomst.

## 8. SØPPEL

Nedkastluken skal bare brukes for tørt søppel, som skal være godt innpakket. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall gjennom nedkastluken. Flasker må heller ikke kastes i søppelsjaktene, da disse lett kan knuses slik at det går hull på søppelsekkene. Løse glasskår kan lett påføre vaktmesteren skader i sitt arbeid.

Glass skal kastes i glassigloer.

Papir, papp og drikkekartonger skal kastes i papircontainerne. Drikkekartonger skal samles og legges i plastpose før de kastes i papircontainer. For at alle beboerne skal kunne kaste sitt papiravfall, må dette være i størst mulig grad flatpakket. Det må ikke legges papp eller papir på utsiden av containeren.

Det er forbudt å hensette enhver form for avfall utenfor søppelsjaktene, eller andre steder på fellesområdene.

## 9. LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

I blokkene er det forbudt å montere avtrekksvifte i avtrekkskanaler eller yttervegg. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren mot trapperommet.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind etc. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.

## 10. BRANNSIKRINGSUTSTYR

Brannslanger og branntau og annet nødvendig brannutstyr skal alltid henge på sin bestemte plass. Det må ikke brukes til annet formål, og må kontrolleres med jevne mellomrom.

Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Dette gjelder så som vedlikehold, batteriskifte samt viktigheten av jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukkingsapparat. Ved feil på brannslukkingsapparatet, skal styret/vaktmester kontaktes. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.

## 11. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

### GENERELT

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer med leiligheten uten samtykke fra styret. Når det er nødvendig må beboeren selv ordne med godkjenning fra offentlig myndighet.

### FAGMESSIG UTFØRELSE

Alt arbeid må utføres fagmessig. Skader som følger av urettmessige eller ufagmessige utførte forandringer er andelseierens ansvar. Styret eller den styret bemyndiger har rett til å inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg begrunnet i forskrift eller byggebransjens normer.

### TRINNLYD

Legges det parkett o. l. må krav til begrenning av støy i forskrifter ivaretas.

### FASADE

Utvendige forandringer skal først godkjennes av generalforsamlingen. Deretter kan styret behandle og avgjøre slike søknader. Utvendige vindusrammer og dører inngår som en del av fasaden og kan ikke forandres eller skifte malingsfarge uten styrets samtykke.

### VÅTROM/ BADEROM

Ved ombygging og oppussing av våtrom/bad, skal styret informeres. Ombygging og oppussing skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og normer (for eksempel våtromsnormen). Det skal benyttes autoriserte/godkjente firmaer/håndverkere.

**BRUK AV BADET**

- Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet.\*
- Ved dusjing i badekar bør det brukes tetningslist mellom kar og vegg, og dusjforheng.
- Ved oppsetting av dusjkabinett må det benyttes kabinett med kar og lukket avløp til sluk.\*
- All vannsøling fra bading, dusjing eller vask skal straks tørkes opp.
- Sluket og vannlåser skal renses jevnlig for hånd. Bruk av Plumbo og lignende løsningsstoffer bør unngås.
- Sørg for at rørforbindelser eller avløp ikke lekker. Kraner skal ikke dryppe. Ventil til toalett skal tette når cisternen er full. Renning fra klosett må ikke forekomme. Det skal påføres silikon rundt klosettfoot mot fliser/belegg, og i festeskruer.
- Avtrekksventiler på bad og kjøkken, samt tilluftsventiler i vinduer, skal holdes åpne, slik at ventilasjonssystemet fungerer optimalt/som forutsatt.

\*Disse punktene kan bare fravikes dersom det legges heldekket tett membran.

**INNGLASSING AV BALKONGER (STUESIDEN)**

Skriftlig søknad sendes styret.

Ved en fremtidig innglassing må den enkelte andelseier bære alle omkostninger som innglassingen innebærer. Eksempelvis kan dette dreie seg om kostnader til demontering og remontering ved oppussing/rehabilitering.

**VARMEPUMPER**

Det er kun tillatt å montere varmepumper i rekkehus under følgende forutsetninger:

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk.
- Utvendig støynivå (dB) skal være max 46dB.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB(A) i oppholdsrom hos naboer. Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Det er forbudt å gå igjennom takbelegg eller takplater. Dette for å unngå eventuelle senere lekkasjer eller øvrige problemer.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke står utsatt for takras.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.

- Kondensvann fra inne delen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.
- Utedelen må bygges inn i en kasse. Denne skal være tilpasset utedelen og males i husets farge.
- Rør og ledninger skal kles inn i treverk som males i husets farge.
- Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår. Borettslaget dekker ikke egenandeler ved forsikringsskade forårsaket av varmepumpen.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.  
Det er en forutsetning for styregodkjenning av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.  
Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Utdelen skal monteres lavt på veggen slik at den er minst synlig.
- I rekkehusleiligheter med gavlvegg skal utedelen plasseres på gavl.
- Den enkelte andelseier må bære alle omkostninger ved demontering og remontering ved oppussing/rehabilitering av rekkehusene.
- Dersom montering fraviker gjeldende regler, fastsatt av styret eller offentlige regler/godkjenninger forbeholder styret seg retten til å sørge for demontering, utbedring eller tilbakestilling til opprinnelig status, slik det var før monteringen fant sted. Alle disse kostnadene vil bli belastet den aktuelle andelseier.

**Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret.** Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått tilbakemelding fra styret. Styret vil så komme med retningslinjer for hvor varmepumpen skal plasseres.

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.

1. Utvendig støynivå (dB).
2. Leverandør.
3. Utvendige mål.
4. Forslag til serviceavtale.
5. Forslag til plassering.

Underskrevet serviceavtale må legges fram etter styrets godkjenning og før montering.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på andelseiers bekostning.

## 12. 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.

Skader som borettsshaveren mener er forsikringstilfeller, skal umiddelbart meldes enten til styret, forsikringsavdelingen i OBOS, eller til borettslagets forsikringsselskap.

Enhver form for hæververk på borettslagets eiendom, vil bli politianmeldt.

### 13. MELDINGER, RUNDSKRIV, ETC.

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til borettsshaverne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser, nemlig som en del av leiekontrakten.

Henvendelser til styret og utvalg skal skje skriftlig.

Ledigmeldte leiligheter kunngjøres ved oppslag på borettslagets oppslagstavler.

### 14. GRØNTANLEGGET

Alt grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom dersom dette ikke er tildelt de enkelte leiligheter, f.eks. foran husene. Det er ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, verken med gjerder, hekker eller busker, uten styrets skriftlige samtykke. Vedlikehold av fellesanlegget bekostes av borettslaget. Enhver må bidra til å verne om anlegget, og bruke dette med forsiktighet.

Barn skal i størst mulig utstrekning få utfolde seg fritt på lekeplasser og grøntanlegg. Plenene må ikke benyttes når de er sterkt oppbløtt av regnvær eller vårløsning. Trær må ikke felles uten at dette er godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på marken, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Det må ikke settes opp hekker, gjerder eller annen stengsel for å hindre fri ferdsel på fellesarealene uten at dette er godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å spille golf på borettslagets område.

### 15. KJØRING, PARKERING OG BRUK AV BIL

Enhver form for bruk av bil på borettslagets område må skje mest mulig forsiktig og hensynsfullt. Enhver ferdsel med bil på gangveiene skjer på bilførerens fulle ansvar. All kjøring skal skje i gangfart. På gangveiene er det fører av kjøretøy som har vikeplikt.

Kjøring og parkering på gangveiene er ikke tillatt i henhold til oppsatte skilt ved innkjøringene til borettslagets område.

Bare helt nødvendig kjøring må forekomme, som for eksempel transport av syke, funksjonshemmede eller ved transport av tyngre ting, og det må kun kjøres i gangfart idet stor aktsomhet må utvises. Rygging av bil på gangveiene bør ikke forekomme. Bare kortere opphold for helt nødvendig av- og pålessing er tillatt.

Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Det er også forbudt å la motoren gå på tomgang. Dette gjelder også i garasjene.

Parkering av biler skal kun skje på faste tilviste parkeringsplasser for den enkelte andelseier. Parkering av campingvogner, tilhengere, store varebiler, lastebiler 0.1. er ikke tillatt på parkeringsplassene. Kjøretøyer som er parkert i strid med disse regler vil bli tauet bort for eierens regning.

Beboerne plikter å informere sine gjester om gjeldende parkeringsbestemmelser i borettslaget. Uregistrerte kjøretøyer hensatt på gjesteparkeringsplassene taues bort.

Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene eller i garasjene.

Reparasjoner og vask av biler er forbudt på gangveiene/innenfor bommene. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme.

Parkering av avskiltede kjøretøyer i garasjene skal kun skje etter avtale med styret. Slike kjøretøyer skal være merket lett synlig med eierens navn, adresse og telefonnummer. Disse må jevnlig kontrolleres av eieren. Biler uten registreringsskilter tillates ellers ikke parkert på borettslagets område.

På garasjeplassene er det ikke tillatt å oppbevare andre ting enn de som naturlig tilhører bilen, så som reservedekk, takgrind e.l. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som ikke har noe med bilen og bilbruken å gjøre. Styret vil om nødvendig fjerne gjenstander som ikke skal lagres på garasjeplassene. Gjenstander plassert utenfor den enkeltes plass vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Oppbevaring av brannfarlig materiell er ikke tillatt i garasjene. Garasjeplassene må ryddes når oppslag om garasjefeing krever det.

Styret kan gi dispensasjon for kjøring og parkering på borettslagets område.

Styret, eller personer oppnevnt av styret, kan rekvirere borttauing av feilparkerte biler.

Den som leier ut sin garasjeplass er fortsatt ansvarlig for denne, da den er en del av leiligheten. På grunn av stor mangel på parkeringsplasser blant beboerne, er det kun tillatt å leie ut ledige plasser til beboerne i borettslaget.

## 16. DYREHOLD

Det er anledning til å holde dyr i borettslaget under forutsetning at beboer gjør seg kjent med og undertegner "Erklæring om dyrehold", som betraktes som en del av leiekontrakten.

Brudd på erklæringen er å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

Slik erklæring må også underskrives av borettsshavere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarig besøk. Erklæringen ligger vedlagt.



## 17. GENERELT

Generelt sett er ethvert leieforhold i borettslaget regulert av husleieloven, leiekontrakten, selskapets vedtekter, generalforsamlingsvedtak, husordensregler samt regler gitt i rundskriv fra styret.

Husordensreglene må betraktes som en del av husleiekontrakten for Søndre Lindeberg Borettslag.

Brudd på reglene er å betrakte som misligholdelse av leiekontrakten. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar .

**ERKLÆRING OM DYREHOLD**

Navn:..... Adr.:.....

Telefon privat:..... Arbeid:.....

Eier følgende dyr:..... (type dyr spesifiseres)

Undertegnede forplikter seg herved til å følge de bestemmelser om dyrehold som gjelder i Søndre Lindeberg Borettslag.

Det er bare tillatt å holde dyr som er alminnelige tillatte kjæledyr og dyr som har spesiell nytte for eieren – eksempelvis førerhund.

Dyreeier forplikter seg til å sørge for sunt og godt dyrehold. Det innebærer bl. a. vaksiner og annen oppfølging hos veterinær.

Dyreeier forplikter seg til å utøve dyreholdet på slik måte at dyret har det godt og at det er ikke til ulempe for andre beboere.

Dyreeier forplikter seg til å ta eventuelle klager på dyreholdet alvorlig og aktivt søke løsninger i samarbeid med klager.

Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyr/dyreholdet. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene, og brudd på denne betraktes som mislighold av leiekontrakten.

Det er ikke tillatt å ha katter og hunder løse på borettslagets område.

Oslo,.....

---

Sign.