



# Borettslaget Trondheimsveien 5

## HUSORDENSREGLER

Vedtatt (oppdatert) av styret; 26.nov 2017

### 1. BRUK AV LEILIGHETEN

#### 1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

#### 1.2 Indre orden

Om natten mellom kl. 23.00 og 08.00 og på søndager og helligdager skal ikke støy fra oppussing, musikkstøy eller annen sjenerende støy forekomme.

#### 1.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin, varmekabler og synlige rørledninger og avløpsrør.

#### 1.4 Vinduer

Det er andelseierens ansvar å vedlikeholde vinduene. Det anbefales at glideskinnen rengjøres og smøres årlig:

- Rengjør glideskinnene med papir eller klut. Det kan være vanskelig å komme til, slik at q-tips kan lette rengjøringen.
- Legg på et TYNT lag med SYMASKINOLJE i glideskinnen.
- Snu vinduet helt rundt et par ganger, for å fordele oljen i hele glideskinnen. Vinduet vil nå være merkbart lettere å snu.

#### 1.5 Dører inn til andelen

Alle dørene er branndører, og skal følgelig ha gummilister rundt hele døren som tetter mot dørkarmen. Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde døren. Dette innbefatter stramning av dørhåndtak og låssylinder.

#### 1.6 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk.

#### 1.7 Frostskader

Alle rom må holdes forsvarlig oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør - og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er andelseieren ansvarlig for.

#### 1.8 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er. Stoppekranen er normalt i taket inne på badet i leiligheten (i hoved leiligheten dersom du bor i en hybelleilighet).

## 1.9 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand.

## 1.10 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne terrasseutgangsdører til det fri. Det er ikke tillatt å lufte gjennom døren til korridoren.

## 1.11 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Alle leiligheter og hybler skal ha godkjent pulverapparat på minst 6 kilo. Styret anbefaler alle nye andelseiere å kjøpe nytt pulverapparat ved innflytting. Levetiden på ett pulverapparat er 5år. Apparatet skal snus opp/ned ett par ganger en gang i året.

Kontroller at indikatornålen står på grønt.

Borettslaget pålegger alle andelseiere å sørge for at det er selvstendige røykvarslere i leiligheten og hybelen, minst EN pr soverom/etasje. Batteriene må byttes hvert år, feks 1.desember. Dette er andelseiers eget ansvar.

De runde detektorene (har egen nr-merking på siden) inne i den enkelte andel er koblet til felles brannvarslingsanlegg, og reagerer kun på varme. Detektorene som er montert i fellesareal reagerer på både varme & røyk. Det er ikke tillatt å koble fra, dekke til eller på en annen måte manipulere detektorene verken i andelene eller fellesarealene. Dersom en vrir på, dekker til eller på annen måte manipulerer detektoren, vil detektoren bli utkoblet av anlegget, og det vil bli lagret et feilsignal på brannvarslings sentralen. Det nytter ikke å sette detektoren på plass igjen – feilmeldingen er logget – detektoren er utkoblet. Styret må re-starte hele anlegget og ofte må en servicetekniker/elektriker fysisk kontrollere detektoren. Har andelseier vært uaktsom/uforsiktig må andelseier dekke alle følgekostnader (se pkt 6 Ansvarsforhold).

## 1.12 Brannvarslingsanlegget er koblet automatisk opp mot vaktsentral og dermed 110.

Ved brannalarm vil Oslo Brann og Redningsetat rykke ut til borettslaget.

## 1.13 Utleie (bruksoverlating) av leiligheten

Å overlate bruken av boligen (bruksoverlating) til andre krever styrets samtykke. Med bruksoverlating menes at andelseier leier ut egen andel og bor selv ikke i andelen (Borettslagets vedtekter para 3.2).

Lovlige grunner for å overlate bruken til andre; se borettslagslova §§5-4 til 5-6.

Det er ett krav at andelseier selv skal ha bodd i andelen i minst ett av de siste to årene før bruksoverlating vil kunne innvilges.

Søknad sendes USBL, som på vegne av styret avgjør søknaden. Styret er ankeinstans. USBL kan innvilge bruksoverlating i inntil 3 år jamf vedtektene para 3.2, 2.avsnitt (ikke tidsbegrenset dersom bruksoverlating til familiemedlemmer, rett oppad eller nedad). USBL har ikke anledning til å gi ytterligere bruksoverlating utover 3år, uten å innhente styrets uttalelse (dette gjelder alle saker jamf vedtektene para 3.2, 2. og 3. avsnitt).

## 1.14 Korttids bruksoverlating av leiligheten

I tråd med generalforsamlingen (2016) sitt ønske, har styret vedtatt en forenklet prosess for korttids bruksoverlating. For at det skal regnes som korttids bruksoverlating, gjelder følgende begrensninger:

- inntil 3 uker om gangen
- inntil 4 tilfeller i kalenderåret
- en samlet varighet på inntil 5 uker i løpet av kalenderåret
- Søknad om korttids bruksoverlating sendes ”styret@trondheimsveien5.no”
- Se forøvrig styrets retningslinjer for korttids bruksoverlating

For all annen bruksoverlating, gjelder de vanlige rutine med søknad til USBL.

- 1.15 Hybler  
Borettslaget har 20 andeler med hybel. Utleie av hybel i egen leilighet regnes ikke som bruksoverlating. Andelseier bestemmer selv over hvem som kan bo i egen hybel. Andelseierne skal informere styret hver gang det skiftes beboere av hybel.
- 1.16 Nøkler, skilt og postkasseskilt  
Hver andelseier/beboer er selv ansvarlig for egen lås samt nøkler (og evt. filing av nye nøkler) til leilighet og postkasse.  
Nøkkel til inngangsdører og fellesdører bestilles gjennom styret. Utgiftene belastes andelseier. Dette er digitale kodete nøkler med batteri. Når nøkkelen lyser rødt eller gi fra seg uregelmessige ”pip” må batteriet byttes. Kontakt styret.  
Nøkkel til tavlerom (hvor andelens strømmåler er plassert) kan kjøpes hos låsesmed (navn: OLU - Oslo Lysverk underskap). Idag har noen av andelene automatisk måleravlesning utført av nettleverandør, andre må selv lese av måleren og rapportere dette hver måned.  
Alle leiligheter skal være merket med leilighetsnummer (over ringeklokka). Borettslaget har enhetlig merking av postkassene i inngangspartiet. Pr i dag løses dette av styret (styret oppdaterer ringeklokkesentralen samtidig).
- 1.17 Klager på brudd på husordensreglene (støy m.m.)  
Klager til styret skal være skriftlige av dokumentasjonshensyn og skal inneholde hva det klages over, når dette fant sted (dato og klokkeslett), hvem som klager og hvem det klages på. Usaklige klager vil ikke bli behandlet. Det oppfordres derfor om at eventuelle klager holdes på et saklig nivå. Klager legges i styrets postkasse eller sendes på e-post til [styret@trondheimsveien5.no](mailto:styret@trondheimsveien5.no). Klager som mottas blir i første omgang fulgt opp med varsel til påklagede om at det er mottatt klage. Ved gjentatte klager vil styret løpende vurdere hvilke sanksjoner som skal iverksettes. Det gjøres oppmerksom på at styret ved gjentatte brudd på husordensreglene tross skriftlige advarsler vil kunne kreve andelen tvangssolgt.
- 1.18 Informasjon fra styret  
Borettslaget Trondheimsveien 5 bruker både sms og e-post som primær kommunikasjonsform mellom styret og andelseierne. Det er andelseierens ansvar å holde styret oppdatert med korrekt epost-adresse og mobilnummer.  
Styret har en oppslagstavle i hvert inngangsparti for å informere beboerne
- 1.19 Oppslagstavle for beboerne  
Det er en stor oppslagstavle for beboerne ved postkassene i 5D. Styret er ikke ansvarlig for oppslagene, men vil fjerne oppslag som er støtende eller bryter norsk lov.
- 1.20 Facebook  
Borettslaget har også en egen facebookside; brl Trondheimsveien 5. Dette er en lukket facebookside for og av beboerne i borettslaget. På toppen av denne siden finner du sidens retningslinjer.

## **2. LEILIGHET UTVENDIG OG BODER I KJELLEREN**

### **2.1 Ensartet fasade**

Fasaden kan ikke gjøres om/vedlikeholdes uten styrets godkjenning.

### **2.2 Kjellerboder**

Boder skal merkes tydelig med leilighetsnummer. Det kan være nødvendig for andre å få tilgang til din bod for å få tilgang til rør, ledninger m.m. Beboere må være forberedt på at styret/vaktmester trenger tilgang til din bod. Det oppfordres derfor til å ha låser med doble nøkkelsett, slik at du som beboer ikke påføres problemer ved å låne bort en nøkkel i en kort periode.

Det er andelseierens ansvar at alt eget utstyr er låst inn i egen bod. Utstyr som inventar, møbler, klær etc, som er i gjensatt i fellesområder og bodområdet anses som søppel og vil bli kastet. Kravet om frie rømningsveier veier tyngre enn hensynet til andelseiernes feilplasserte eiendeler.

### **3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG**

#### **3.1 Forbud om reklameutlevering foran leilighetene**

Det er ikke tillatt med reklameutlevering foran leilighetene i Borettslaget Trondheimsveien5. All reklame skal KUN leveres via postkassene i inngangspartiene.

#### **3.2 Vask**

Beboere som søler i korridorer eller heis skal vaske dette opp etter seg umiddelbart for å hindre lukt, slitasje m.m.

#### **3.3 Trappeoppganger og korridorer**

Sykkel og barnevogn skal ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel i trappeoppgangene eller i korridorene. Dette gjelder også private sko, bager, møbler osv. Dørmatter er tillatt. Andelseiere som har abonnement på aviser levert på døren, oppfordres til å kontakte styret for veiledning i montering av avisholder.

#### **3.4 Bruk av åpen flamme**

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

#### **3.5 Barns lek**

Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

#### **3.6 Avfall og tilsmussing**

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper eller lignende på eiendommens fellesarealer. Ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger og kjeller ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

### **4. BRUK AV FELLESAREALER UTVENDIG**

**4.1 Sykkelparkering** er tillatt i bakgården ved oppsatte sykkelstativ. Borettslaget har også innendørs sykkelparkering i underetasjen i det nye bodområdet (Bodområde xxx) mot garasjen.

#### **4.2 Utgangsdører, kjellerdører og vinduer**

Utgangsdører og vinduer fra fellesarealer skal være lukket (også om sommeren). Unntak bare ved flytting og ved behov for utlufting – men man må holde oppsyn slik at man ikke slipper inn uvedkommende. Dører inn til kjellerbodene skal alltid være lukket og låst for å forhindre at kriminelle eller andre uvedkommende får tilgang.

**4.3 Ved røyking utendørs på fellesarealer** må man påse at ikke røyk siver inn i korridorene. Sneiper m.m. kastes IKKE på fellesarealer da dette ofte medfører stor skade på underlaget. Dette gleder spesielt i forhold til taket over Coop Extra og på takterrassene i 8.etg og 9.etg. På takterrassene i 8.etg og 9.etg finnes det egne askebeger, samt brannfarlig avfallsdunk for tømning av askebeger etter bruk.

### **5. BRUK AV TERRASSER**

**5.1 Takterrassene i åttende og niende etasje** skal være til glede for alle våre beboere. Terrassene skal kun benyttes i tidsrommet 0800 – 2300, av hensyn til leilighetene ved/under terrassene.

- 5.2 Vis hensyn til beboerne som har leilighet under terrassene – ingen løping, hopping eller annen støyende aktivitet.
- 5.3 For større selskaper/tilstelninger med flere enn 10 personer (inkludert beboerne selv), må tillatelse fra styret innhentes på forhånd. Styret vil i sin vurdering av slike forespørsler legge vekt på formålet med samlingen, andelseiers plan for sikkerhet, brannforebyggende tiltak samt rydding under og etter tilstelningen. Se egne retningslinjer for tilstelninger på terrassene  
Selskaper/tilstelninger skal ikke være til hinder for andre beboeres bruk av terrassene, eller på annet vis gå ut over andre beboeres trivsel (støy, uhøflig oppførsel etc.).
- 5.4 Matavfall skal av hensyn til trivsel (vond lukt, fugler) ikke kastes på terrassene – dette må man selv ta med når man går. Øvrig avfall kan kastes i søppelkassene på terrassene. Avfall skal ikke etterlates utenfor søppelkassene – dersom søppelkassene er fulle, må beboer selv ta med seg avfallet.
- 5.5 Grilling på takterrasse skjer KUN med elektrisk grill på terrassen i 8.etg. Bruk av gassgrill, kullgrill, engangsgrill eller annen form for åpen flamme er ikke tillatt.
- 5.6 Det er IKKE tillatt å benytte noen form for griller på Solterrassen, 9.etg.
- 5.7 Retningslinjer for bruk av Grillterrassen og Solterrassen finnes på oppslag ved terrassene.
- 5.8 Takterrassen over Coop Extra i andre etasje er stengt for allmenn ferdsel. Dette gjelder også de leiligheter i andre etasje med vindu ut mot taket. Døren ut til taket over Coop Extra skal holdes stengt.
- 5.9 Leiligheter med egen terrasse i åttende og niende etasje har tillatelse til å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er IKKE tillatt.

## 6. ANSVARFORHOLD

### 6.1 Ansvar for skade

Andelseieren er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen. Dette inkluderer også alle følgekostnader knyttet til utbedringer på feks vindusoppheng, callinganlegg, branndetektorer inne i andelen. Egenandel ved bruk av forsikringen når skaden skyldes uforsiktighet av andelseier selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen, belastes andelseieren.

### 6.2 Søppelkonteinere

Søppeldunkene nede i søppelrommet er kun ment for husholdningsavfall og papir/papp. Borettslaget forventer at andelseierne respekterer dette. Det er andelseierens ansvar å frakte bort alt inventar, møbler etc som ikke lenger skal brukes. Se [www.oslo.kommune.no/renovasjon\\_og\\_avfall](http://www.oslo.kommune.no/renovasjon_og_avfall)  
De tre avfallsdunkene på Solterrassen er KUN for søppel etter bruk av terrassene. Styret anmoder de nærliggende etasjene og leiligheter om ikke å kaste eget avfall her, men selv bære dette ned og ut i bakgården.

## 7. HUSDYRHOLD

### 7.1 Husdyrhold, forutsetninger og plikter

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboerne. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på borettslagets eiendom. Eierne må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på borettslagets fellesareal (inkludert uteområdene i bakgården). I tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre på så vel borettslagets eiendom som den enkelte andelseiers eiendom.

## **8. INNFLYTTINGSGEBYR**

### **8.1 Borettslaget har innført innflyttingsgebyr fra 1.oktober 2017**

Styret fastsetter innflyttingsgebyrets størrelse (maksimum 4\* Rettsgebyret) og vil sørge for innkreving av gebyret fra andelseier.

Skifte av andelseier: 2 \* Rettsgebyret

Utleie av andelen: 1 \* Rettsgebyret

Utleie av hybel: 0,5\* Rettsgebyret

Innflyttingsgebyret skal øremerkes egen konto, og skal dekke kostnadene for å utbedre den forringelse av fellesareal flytting medfører ved ekstra slitasje (særlig fellesdører og heiser), samt programmering av dørklokker, produksjon av postkasseskilt, etc.