

# HUSORDENSREGLER

## FOR

### TØYENHAGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 1997  
Endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2001  
Endret på ordinær generalforsamling 03. mai 2010

#### 1. Husorden:

Beboerne er ansvarlige for at husorden blir overholdt av husstanden, av fremleietakere eller av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller gården forøvrig.

#### 2. Fellesrom:

Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

Alle lofts- og kjellerrom skal være låste. Fellesrom, det vil si: loft, kjeller og oppganger skal ikke brukes som lager- eller lekeplass. Det betyr at de også skal være frie for barnevogner, sparkesykler m.v som hindrer atkomst til og fra kjeller og loftsdører av hensyn til brannsikkerheten.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Dette gjelder også oppganger.

Boder tilhører borettslaget og disponere av beboerne. Det er en betingelse for å kunne disponere boder at boden er tydelig merket med leilighetsnummer og navn.

#### 3. Husdyr:

Det er ikke tillatt å skaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr. husstand. Videre er det ikke tillatt å lufte husdyrene i bakgården eller at husdyrene oppholder seg der uten tilsyn.

#### 4. Melding om feil og skade:

Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av gårdens forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig og til de kontaktpunkter som styret utpeker. Slik kontaktinformasjon er tilgjengelig via hjemmeside på internett, beboerhefte, oppslag i oppganger eller tilsvarende. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring

belastes.

**5. Kjøreporter:**

Ved bruk av kjøreportene skal disse alltid låses både ved inn- og utkjøring. Forøvrig må det påses at gangportene alltid er låst, dette for å redusere faren for innbrudd og hærverk i gården.

**6. Parkering:**

Parkering på gårdsplassen er forbudt i henhold til skilting, og overtredelse medfører borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk, scootere, mopeder samt motorsykler e.l parkeres på anvist plass i hjørnet mellom Tøyengata og Jens Bjelkes gate.

**7. Ro i gården og i leiligheter:**

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 2300 og 0700. Videre skal det være ro i gårdsrommet mellom kl. 2000 og 0700. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 2000, men at det skal være ro og orden. Unntatt er varslede fellesarrangementer for beboerne i gården, da settes tiden til kl. 2300.

Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før 10.00 på lørdag og søndager.

**8. Byggearbeider på leilighetene:**

Alle forandringer på leilighetene skal utføres i tråd med bestemmelsene i borettslagets vedtekter. Den som står for slike forandringer må påse at dette gjøres på en slik måte at det ikke er til unødige sjenanse for naboer. Om endringsarbeidet medfører tilskitning av trappeoppgang, må beboeren selv sørge for tilfredsstillende vask av den berørte del av oppgangen.

**9. Lys på fellesområder:**

Lys på fellesområder samt i bakgården skal være påslått i tråd med innstillingene når det er mørkt ute. Ved mistanke om feil på tidsbrytere og fotoceller, kontakt styret.

**10. Avfallshåndtering:**

Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall og papir i disse beholderne så lenge det er riktig innhold som kastes i riktig beholder. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må avhendes av den

enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

**11. Brudd på husordensreglene:**

Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten i tråd med vedtektenes punkt 7.

**TØYENHAGEN BORETTSLAG**  
**REGLER FOR OMBYGGING OG ANDRE BYGGEARBEIDER**  
**I TØYENHAGEN BORETTSLAG**

**§ 1 Reglernes formål**

Formålet med nærværende regler er å fremme trivsel i borettslaget ved å imøtekomme den enkelte andelseiers ønske og behov og samtidig motvirke skade og ulempe for andre andelseiere og borettslaget.

Alle byggearbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på personer eller verdier, eller medfører vesentlig ulempe for ferdselen eller for naboer.

**§ 2 Anvendelsesområde**

Reglene regulerer borettslagets andelseiers adgang til å foreta påbygging, ombygging og andre arbeider i tilknytning til boligene.

Alle arbeider av nevnte karakter skal utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontrakt, husordensregler, styrevedtak og vilkår i henhold til nærværte regler.

Reglene inngår som en del av leiekontrakten og husordensreglene.

**§ 3 Ansvarsforhold**

**§ 3-1**

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for de arbeider han måtte la utføre, og skal selv bære kostnadene for slike arbeider.

**§ 3-2**

Andelseier plikter straks å utbedre enhver skade eller ulempe som andre andelseiere eller borettslaget måtte påføres som følge av foretatte bygningsmessige arbeider. Dersom ikke andelseier lar skaden eller ulempen utbedre uten ugrunnet opphold i henhold til pålegg fra borettslagets styre kan borettslaget utbedre forholdet for andelseieren regning og risiko.

**§ 3-3**

Ethvert krav som borettslaget måtte få mot andelseier i forbindelse med foretatte byggearbeider skal utbetales straks borettslaget krever det. Dersom så ikke skjer kan borettslaget avregne kravet gjennom særskilt tillegg i den aktuelle andelseiers husleie.

**§ 3-4**

Andelseier plikter å sørge for ting- og personskadeforsikring i byggeperioden som dekker evt. skader som måtte påføres personer eller borettslagets eiendom som følge av byggearbeidene.

**§ 3-5**

Dersom flere andelseiere går sammen om felles utbygging i tilknytning til boligene er disse solidarisk ansvarlig for eventuelle skader og ulemper som måtte oppstå overfor andre andelseiere eller borettslaget.

**§ 3-6**

I forbindelse med overdragelse av bolig går ansvaret etter disse regler over på den nye andelseier

ved overtagelse av boligen.

## **§ 4 Mislighold**

### **§ 4-1**

Brudd på disse reglene, eller på bestemmelser som forutsettes fulgt etter disse regler, anses som brudd på leiekontrakt og husordens- regler, og kan således få følger for andelseierens leieforhold. Grove brudd på reglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

### **§ 4-2**

Byggearbeider som ikke gjennomføres i samsvar med disse reglene gir borettslaget rett til å fjerne eller utbedre forhold som er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettslaget for andelseierens regning.

## **§ 5 Saksbehandling**

### **§ 5-1**

Søknad om å foreta ombygging eller andre arbeider med boligen skal sendes styret i borettslaget før byggearbeidet påbegynnes.

### **§ 5-2**

Styret i borettslaget legger frem søknaden på den nærmest påfølgende ordinære generalforsamling, eller på ekstraordinær general- forsamling, til behandling og avgjørelse.

Søknaden må være styret i hende senest 2 - to - måneder før generalforsamlingen finner sted.

### **§ 5-3**

Godkjenning av søknaden krever minst 2/3 flertall på general- forsamlingen. Godkjenning anses ikke å foreligge før andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret i henhold til general- forsamlingsvedtak som ovenfor nevnt.

### **§ 5-4**

Søknaden skal inneholde situasjonskart, byggebeskrivelse, dokumentasjon på foretatt varslings gjenboere (naboer), samt undertegnet egenerklæring på formular vedtatt av generalforsamlingen.

Dersom dokumenter som nevnt ikke er vedlagt søknaden skal borettslaget ikke behandle denne.

### **§ 5-5**

Før byggearbeider påbegynnes må andelseier også ha innhentet nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene og eventuelle andre instanser i medhold av gjeldende lover og forskrifter. Søknad til slike instanser skal være godkjent og gitt påtegning av styret i borettslaget før de sendes. Eventuelle kostnader forbundet med slike søknader (behandlingsgebyr o.l.) skal bæres av andelseier.

### **§ 5-6**

Før søknad om å foreta byggearbeider påbegynnes må andelseier ha varslet gjenboere (naboer).

Varsling skal foretas ved hjelp av utsendelse av varslings skjema vedtatt av generalforsamlingen.

### **§ 5-7**

Dersom borettslaget avslår søknaden skal grunnen til avslaget oppgis.

### **§ 6 Leieregulering**

For andelseier som foretar ombygging eller andre byggearbeider vedrørende boligen skal husleien i tillegg belastes med fellesutgifter minus kapitalkostnader basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

### **§ 7 Tilleggsinnskudd**

Andelseier som gis tillatelse til å foreta ombygging eller andre byggearbeider skal betale et tilleggsinnskudd som tilsvarer markedspris, basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

### **§ 8 Standardkrav og utførelse**

#### **§ 8-1**

Alle bygningsmessige arbeider skal utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter samt innenfor de tillatelser og frister myndighetene og borettslaget har gitt.

#### **§ 8-2**

Alle materialer, dimensjoner og byggetekniske løsninger skal tilfredsstillende krav og spesifikasjoner i henhold til gjeldende byggeforskrifter og norsk standard på området.

#### **§ 8-3**

Dersom ikke annet er bestemt skal byggestart finne sted innen 1 - ett - år etter at styret har gitt tillatelse. Ferdigattest skal sendes styret innen 2 - to - år etter byggestart.

### **§ 9 Ikrafttreden**

Disse regler gjøres gjeldende f.o.m. den 28. mai 1991.

## TØYENHAGEN BORETTSLAG

### ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede har styrets tillatelse til å holde inntil to husdyr og forplikter seg til å overholde følgende regler :

1. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som mine husdyr påfører person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.
4. Denne erklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold.

Jeg er villig til å godta de endringer som andelseierne i generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - 19 \_\_\_\_

.....  
Andelseier

.....  
Adresse