

# Husordensreglement for EINEÅSEN Borettslag

## 1. Generelt

### 1.1. Hensikt

Husordensreglementet har til hensikt å skape gode forhold innen vårt borettslag. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med husordensreglementet sikre beboerne trivsel og hygge i borettslaget. Ved at husordensreglementet blir fulgt, og alle opptrer med respekt og forståelse overfor hverandre oppnås det trivsel

### 1.2. Omfang og gyldighet

Husordensreglementet er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglementet.

## 2. Bruk av leiligheten

### 2.1. Støybestemmelser

Alle beboere plikter til enhver tid å opptre slik at de ikke er til unødig sjenanse for hverandre.

NB: Husk at det er lytt i våre hus.

Hamring, boring og annen støyende aktivitet skal være avsluttet innen kl. 20.00 på hverdager og innen kl. 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Det skal være stille hele romjulen.

### 2.2. Skader/ansvar/forsikring

Andelseier er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten. Om det oppstår store skader på leiligheten som for eksempel vannskade, brannskade og lignende - kontakt vaktmester eller ABBL v/teknisk avdeling. Borettslaget er forsikret med bygningsforsikring. I tillegg har borettslaget en glassforsikring som dekker alle vinduer i borettslaget. Ut over dette må beboer melde skaden via skadeskjema på ABBL sine nettsider. Se ellers vedtektenes § 21. Alle andelseiere må selv huske å tegne innboforsikring. Utenfor kontortid benyttes forsikringsselskapets alarmtelefon - Se ABBL sine hjemmesider for mer informasjon.

### 2.3. Vedlikehold av leiligheten er nærmere definert i vedtektenes § 6. Se spesielt om bytte av sluk.

#### 2.3.1. Personlig ansvar

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig vedlikehold med videre, er andelseieren ansvarlig for.

#### 2.3.2. Begrensninger

Det må ikke settes i gang utbedringer/ -vedlikeholdsarbeid mot fellesareal (f. eks utgangsdør) uten at styret har godkjent dette. Se spesielt vedtekt §9. Forandringer av bygning eller bolig.

#### 2.3.3. Forebyggende vedlikehold

Unngå tilstopping - skyll vasker og sluk med jevne mellomrom eller etter behov med Mudin. (ikke benytt pulverprodukter). Dette løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Ved tilstopping kan det fås fettløsende avløpsåpner av vaktmester.

## 2.4. Andre interne bestemmelser

### 2.4.1. Risting og lufting av tøy og sengetøy skal ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

### 2.4.2. Blomsterkasser som henges på utsiden av balkongen må være forsvarlig sikret slik at de ikke faller ned. Blomsterkassene må tas ned om vinteren. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på toppen av rekkverkene.

# Husordensreglement for Eineåsen borettslag

- 2.4.3.** Brannslukningsutstyr som tilhører borettslaget, skal ikke fjernes fra leiligheten. Brannslukkings apparatet og røykvarsler er påbudt i alle leilighetene og blir fulgt opp av styret.
- 2.4.4.** Branninstruksen er hengt opp i oppgangene. Alle beboere har et særskilt ansvar om å sette seg inn i denne. Denne finnes også på våre nettsider.
- 2.4.5.** Bruk av balkong/veranda. Det er ikke tillatt å benytte balkong/veranda som lagringsplass. Balkonger/verandaer er fellesareal og styret vil pålegge beboer å fjerne lagrede gjenstander.
- 2.4.6.** Det er forbudt å bruke fyrverkeri på borettslagets eiendom.

## 2.5. Greit å vite

### 2.5.1. Nøkler

V-nøkler går til inngangsdør og garasje, og er beregnet på voksne. B-nøkler går kun til inngangsdør og er beregnet på barn. Den enkelte beboer er ansvarlig for at nøkler ikke kommer på avveie eller i hendene på uvedkommende. Ekstra nøkler kan bestilles hos vaktmester.

### 2.5.2. Stoppekran

Stoppekran finnes i hver leilighet, normalt under kjøkkenbenken. Hovedstoppekran er i garasjeanlegget under hver oppgang. Ta eventuelt kontakt med vaktmester ved behov. Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan stenges, surses et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

### 2.5.3. Grilling

Grilling på verandaen er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt å grille etter kl 22:00. Vis hensyn!

### 2.5.4. Rømningsveier

Brannstige (modumstige) er montert på yttervegg. Denne kan kun utløses fra etasjen du står og nedover. I tillegg er det montert knusbar plate på verandaene mellom leilighetene i 3 og 4 etg. som rømningsvei. Rømningsveien må holdes fri.

### 2.5.5. Utlufting og inn klima

Utlufting av leilighetene er ikke tillatt igjennom dør til oppgangen. Spaltelukene i vinduene skal alltid holdes åpne for å unngå undertrykk og dårlig ventilasjon for andre. Dette vil medføre fuktskader i leiligheten. Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og/eller kjøkkenvifte til ventilasjonsanlegget. Det anbefales at man "hurtiglufte" ved å åpne vinduene og/eller verandadøren for fullt i noen få minutter – også på vinterstid. Les mer om dette i eget skriv som ligger på våre nettsider.

## 3. Trappeoppgang

### 3.1. Orden og renhold

Oppgangene skal til enhver tid være ryddet og rengjort slik at det ikke skapes mistrivsel eller helsefarlige forhold. Renholdet utføres ukentlig av et innleid firma.

### 3.2. Navneskilt

Inngangen til hver leilighet skal merkes med navneskilt. Navneskilt til ringetablå, leilighet og postkasse holdes av borettslaget. Beboer skal ikke merke noe midlertidig. Vaktmester skal kontaktes ved endringer.

# Husordensreglement for Eineåsen borettslag

## 3.3. Annet

Utgangsdøren i første etasje skal til enhver tid være låst. Kun barnevogner som er i bruk kan settes under trappen i første etasje. Annet hensatt vil bli fjernet uten varsel. Det er forbudt å røyke i oppgangene og all bruk av ild (som eksempelvis stearinlys) er strengt forbudt.

## 4. Renovasjon

### 4.1. Avfallssortering

det finnes 2 lokasjoner i borettslaget hvor man enkelt kan utøve kildesortering etter instruks gitt av kommunen. Alle lukene er merket med type avfall. Unntak er papp og papir hvor det finnes containere ved parkeringsplassen. Glass og metall finnes det egne gjenvinningsstasjoner i nærområdet. For mer informasjon om kildesortering anbefales du å kontakte kommunen direkte.

## 5. Husdyrhold

### 5.1. Søknad

Husdyrhold er kun tillatt etter innvilget søknad. Søknad om husdyrhold skal sendes styret på fastsatt skjema, hvor underskrifter av alle oppgangens beboere fremkommer.

### 5.2. Stell og lufting av dyrene - båndtvang

De som har fått tillatelse til å holde kjæledyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt med lufting av dyr på borettslagets grøntareal. Uavhengig av den generelle båndtvang i Bærum kommune, skal kjæledyr holdes i bånd på borettslagets område hele året. Dette gjelder også i oppgangene. Det er kun tillatt med innekatt i borettslaget. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eieren er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer.

**Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg skal straks fjernes!**

### 5.3. Skader og klager - konsekvenser

Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av kjæledyr blir eieren av dyret erstatningspliktig. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styret. Gjentagende mislighold kan i ytterste konsekvens medføre tvangssalg.

## 6. Boder/ytre rom

### 6.1. Generelt

Alle leiligheter disponerer en bod som ligger i tilfluktsrom eller i garasjeanlegg. (se også § 8 i vedtektene)

Alle andeler har tilgang til bodareal ved hjelp av elektronisk brikkelås. Alle andeler har fått utlevert 1 stk. Nøkkelbrikke. Om denne av en eller annen grunn er blitt borte kan beboer kjøpe ny brikke ved å ta kontakt med vaktmester i hans arbeidstid. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander/væsker i bodene som for eksempel, men ikke begrenset til, bensin, spraybokser, løsemidler, rengjøringsmidler, oljeholdige produkter etc.

### 6.2. Merking

Bodene er merket med nummer, borettslaget har oversikt over hvilke boder som tilhører andelene. Bodene kan leies ut til andre beboere i borettslaget. Dette skal meldes til styret på eget skjema. Ta kontakt med vaktmester for hjelp til å finne riktig bod.

### 6.3. Tømming før fraflytting

Bod skal tømmes før fraflytting.

# Husordensreglement for Eineåsen borettslag

## 7. Garasjer

### 7.1. Generelt

Alle leiligheter unntatt 1-roms leilighetene, disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegget. Unødvendig opphold og kjøring i garasjen er ikke tillatt. Kjøretøy parkert utenfor faste henviste plasser, vil bli fjernet for eiers regning. Alle kjøretøy som er parkert i garasjen skal være forsikret.

Garasjeplassen kan leies ut, men kun til andre beboere i borettslaget. Dette skal meldes til styret på eget skjema. Vi anbefaler alle andelseiere om å bruke fjernkontroll for åpning av garasjeportene. Disse fås kjøpt hos vaktmester.

Det er ikke tillatt å utløse nødåpner på portene utenom nødstilfeller som brann og strømbrudd eller at porten av andre årsaker er defekt.

Tilhenger er ikke tillatt å ha stående på parkeringsplass i garasje.

### 7.2. Tilgang og bruk

Uvedkommende og personer som ikke bor i borettslaget skal ikke ha tilgang til garasjen, og den skal til enhver tid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg i garasjene uten foresatte. Garasjeanlegget tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner, vask eller brannfarlige arbeider av noe slag. Det er strengt forbudt med tomgangskjøring i garasje.

### 7.3. Orden

Kun takboks, dekk og sykler kan oppbevares på garasjeplassen. Intet av dette som her er nevnt må være til hinder for fremkommeligheten i garasjeanlegget. Garasjeplassen skal holdes ryddig. Annet hensatt vil bli fjernet uten varsel som skiltet.

### 7.4. Dekkoppheng

Det vil være mulig å få montert oppheng for ett hjulsett bestemt av borettslaget.

Kun vaktmester skal utføre montering.

### 7.5. Ildsfarlig materiale og væsker skal ikke oppbevares i garasjen.

Se også eget skriv fra brannvesenet angående lukkede garasjeanlegg

### 7.6. El-bil

All lading av el-bil forekommer etter gjeldende løsning for beboere. Informasjon rundt opprettelse og bruk av ladepunkt finnes på våre nettsider.

### 7.7. Vegger, søyler og tak

Det skal ikke forekomme noen form for boring, banking eller annen form for endring i garasje. Det er katodisk beskyttelse i betongkonstruksjonen som kan skades av endring.

Ved overtredelse av denne bestemmelsen vil beboer bli satt økonomisk ansvarlig.

## 8. Parkering

### 8.1. Generelt

Parkeringsplassen ute er kun beregnet på beboernes biler og gjester. Lastebiler opptil 7,5 tonn, større kjøretøy og tilhenger kan kun parkeres på parkeringsplassen ute etter nærmere avtale med styret.

Lastebiler over 7,5 tonn er forbudt.

Øvre parkeringsplass skal kun benyttes av kjøretøy inntil 6 meter lengde.

Overtredelse medfører borttauing uten varsel.

Alle kjøretøy som er parkert ute skal være registrert og forsikret.

# Husordensreglement for Eineåsen borettslag

## 8.2. Dokumentasjon av parkeringsbehov

Andelseiere som ønsker å benytte den store parkeringsplassen til midlertidig opplag for campingvogn, campingbil eller tilhenger, skal sende skriftlig søknad om dette til styret. Styret ser det som en nødvendighet å få kartlagt andelseiernes parkeringsbehov, mye på grunn av en del uvedkommende langtidsparkering. P-plass kan imidlertid ikke garanteres pga. mulig plassmangel.

## 8.3. Forbudt område

All parkering foran inngangspartiene og på områder som ikke er avsatt til parkering er forbudt. Ulovlig parkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko. Vi vil også minne om at beboerne er ansvarlige for å opplyse sine gjester om parkeringsreglene.

## 8.4. Uregistrerte kjøretøy

Skal ikke hensettes på borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet av for eiers regning og risiko uten varsel.

## 9. Sykler

Sykler skal parkeres i sykkelstativer utenfor hver oppgang i sommerhalvåret – ikke hensettes ved innganger, oppkjørsler, i oppganger eller kjellerbodgangen. Før første snøfall skal sykler plasseres i sykkelbod eller på garasjeplass. Sykler i sykkelbod skal merkes med navn, tlf og adresse. Alle sykler må være fjernet fra sykkelbod før vårdugnad. Alle sykler som står igjen under dugnaden vil bli kastet uten varsel.

## 10. Utomhusanleggene

### 10.1. Generelt

Vær med å verne om vegetasjonen og beplantningen, og vær behjelpelig med å lære barna forståelse for hvor skadelig det er å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene. Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene, og unngå at det blir laget snarveier da disse lett blir "allfarvei". Plenene tåler normalt bruk/lek! Fotballsparking og sykling på plenene er ikke tillatt, men henvises til kommunale ballplasser i nærområde.

10.2. Trefelling skal kun utføres i regi av styret.

10.3. Grillplassen ved Bjørnebærstien 55 er for alle beboere i borettslaget, og har god kapasitet. Vis hensyn til beboere som bor nær plassen. Det skal være ro etter kl. 21:00.

### 10.4. Lekeplasser

Lekeplassene er for alle barna i borettslaget. Aktivitetene er regulert gjennom oppslag på egne skilter. Det skal være ro på lekeplassene etter kl. 21:00.

### 10.5. Takene

Ferdsl på takene i borettslaget er forbudt. Takdekket kan av den grunn bli ødelagt med risiko for vannlekkasje, noe som igjen kan forårsake store skader i leilighetene.

## 11. Annet

### 11.1. Markiser - farger

Markiser kan settes opp av den enkelte beboer, men skal ha samme farge/mønster på duken. Fargekombinasjonen i vårt borettslag er for tiden blå og grå stripet.

### 11.2. Utlån av biltilhenger

Borettslaget har tilhenger til utlån - gratis. Kontakt vaktmester i hans arbeidstid for bestilling. Låntaker er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader eller andre mangler som oppstår i låneperioden. Låntaker skal inneha gyldig førerkort.

# Husordensreglement for Eineåsen borettslag

## 11.3. Fellesutgifter

Fellesutgifter (husleie) skal betales hver måned. I denne inngår blant annet, men ikke begrenset til, varmtvann, off. utgifter, tv, internett og vaktmester – jf. vedtektenes § 20. Eventuell økning i kapasiteten for tv- og internett-tilgang bestilles direkte hos signalleverandøren og bekostes av den enkelte beboer selv.

## 11.4. Motorisert ferdsel

Motorisert ferdsel på borettslagets eiendom skal kun gjøres i ytterste nød, ved utrykning og flytting/møbeltransport, samt annen tung lastning av bil.

Veien gjennom borettslaget er en kommunal gang- og sykkelvei.

Det er mange barn som leker i borettslaget og det er maks hastighet på 10 km/t

## 11.5. Klager

Klager skal meldes skriftlig til styret på e-post til styret@eineaasen.no, skjema på nettsidene eller i postkasse i døren på styrerommet, Bjørnebærstien 61.

## 12. Konsekvenser for brudd på vedtekter og husordensreglement

### 12.1. Styrets myndighet

Styret har myndighet til å beslutte utkastelse av beboere som ikke retter seg etter vedtektene/-husordensreglementet og skriftlige advarsler.

### 12.2. Tvangssalg

Ved vedvarende problemer for eksempel med høylytt festing rettes en skriftlig klage til styret. Styret kan etter skriftlige advarsler gi salgspålegg til ustyrlige beboere. Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, kan styret kreve boligen tvangssolgt.