

# HUSORDENSREGLER

## 1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av leiligheten og fellesarealene. De skal bidra til å fremme miljø og trivsel i bo området.

Som leietaker hos oss er du ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene er en del av leiekontrakten.

Vi legger stor vekt på at det skal være trygt og hyggelig å bo hos oss. Derfor er det viktig at reglene overholdes. Vi er opptatt av HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) som betyr et sikkert og trygt bomiljø. Hjelp oss med dette du også.

Leietaker plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Klager på brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til forvalter.

Leietaker må erstatte all skade enten den er selvforskyldt eller skyldes leietakers husstand eller andre som leietaker gir adgang til boligen eller eiendommen.

Husordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten og et brudd på reglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt og kan medføre oppsigelse.

Oppbevaring - eller bruk av narkotiske stoffer anses som vesentlig mislighold og medfører heving av leieforholdet med umiddelbar fraflytting.

### 1.1 YTRE ORDEN

1. Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, ski, kjelker, møbler, kasser, sekker eller annet ved innkjørsel, felles korridor, trappekjeller eller garasje. Rømningsveier skal holdes fri. Etterlatte eiendeler kan fjernes for eiers regning og risiko.
2. Avfall pakkes inn og legges i anviste søppelbeholdere.
3. Det må ikke legges ut mat til duer/fugler.
4. Lufting, risting eller banking av tøy, sengeklær eller tepper må ikke skje fra vindu eller balkong. Synlig tørking av tøy over gelenderhøyde på balkongen må unngås. Balkonger skal holdes i orden.

5. Grilling er tillatt på balkongene, men ikke kullgrill. Gass eller elektrisk er tillatt.
6. Det er forbudt å sette opp plakater, skilter, antenner, parabol, utvendig hengende balkongkasser, flaggstenger, markiser m.v. utendørs, uten utleiers skriftlige tillatelse.
7. Navneskilt til hovedinngang og postkasse skal være av felles standard. Dersom leietaker ikke har slike skilt, blir disse bestilt av utleier og belastet leietaker.
8. Ekstra lås og sikkerhetslenke kan bare settes opp etter godkjennelse av utleier. Hvor ekstra lås er montert, blir eventuelle mer omkostninger for å få tilgang til leiligheten belastet leietaker. Dersom man mister nøkkel til leilighet eller inngangsdør eller annen utlevert nøkkel, må denne erstattes av leietaker. Dette må umiddelbart meldes til utleier slik at sylindere kan skiftes. Leietaker må selv betale for det arbeid dette medfører og sylindere m/ nøkler koster.
9. Inngangsdørene holdes låst hele døgnet.
10. Utleier vil under ingen omstendighet stå ansvarlig for tap av verdier eller annet som står oppbevart i bod.

## **1.2 FELLES ROM**

11. Vaskeriene benyttes av leieboere etter tur og ifølge ordensregler slik fastsatt i instruks. Instruks for bruk av maskinene må følges nøye. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Enhver som bruker vaskeriet plikter å holde orden. Ferdigvasket tøy må ikke bli liggende i vaskeriet.
12. Særlig aktsomhet må utvises ved bruk av heis og annet teknisk utstyr.
13. Utvendige og innvendige fellesarealer må ikke benyttes som oppstillingsplass eller lagerplass for leietakers eiendeler, utover de leiearealer som er spesielt avsatt til formålet. Utleier er ikke ansvarlig for etterlatte eiendeler. Disse vil bli fjernet for leietakers regning og risiko.

## **1.3 INDRE ORDEN**

14. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser eller musikkundervisning er ikke tillatt. Det samme gjelder bruk av støyende maskiner som for eksempel vaskemaskin, støvsuger, verktøy ol. Høytalere skal ikke stå på gulvet og må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Leietaker har det fulle ansvar for sine gjester. Har man besøk som kan være til sjenanse for andre, skal naboer varsles i god tid. Et slikt varsel tillater allikevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget utover tidsrommet som nevnt over.

15. Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.
16. Det er viktig å være klar over at leietaker har det fulle innvendige vedlikeholdsansvar for leiligheten. Dette er detaljert beskrevet i leiekontrakten under «leietakers vedlikeholdsplikt». Dog plikter leietaker straks og uten ugrunnet opphold å melde fra om enhver skade som må utbedres. Alt arbeid som utføres skal kontrolleres og godkjennes av utleier.
17. For å unngå unødvendige utgifter til vedlikehold, skal maleri list benyttes ved oppheng av bilder og lignende, der slikt finnes. Nødvendige kroker sørger leietager for selv. I leilighetene må hyller, speil og andre større gjenstander ikke festes til veggen uten utleiers godkjennelse. Hulltaking i flislagte flater er IKKE tillatt.
18. Tapetsering og maling er ikke tillatt, uten utleiers samtykke. Det må ikke brukes vaskemidler som ødelegger maling og lakkering, og laminatgulv må ikke vaskes med vann.
19. Til radio / TV må det kun benyttes godkjent apparatkabel.
20. Utleier har når som helst rett til å foreta de reparasjoner og den oppussing som finnes nødvendig til eiendommens forsvarlige vedlikehold.
21. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. I klosettet må det ikke kastes uvedkommende ting og må ikke benyttes slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Leietaker blir selv ansvarlig for alle kostnader som tilkommer som følge av brudd på denne bestemmelse.
22. Utleier (eventuelt ved forvalter) har ifølge husleieloven og så vidt mulig etter avtale med leietaker og med rimelig varsel, rett til å få adgang til leiligheten ved besiktelser, ved for eksempel vannskader- og eller lekkasjer.
23. Ulovlig oppbevaring av narkotiske stoffer medfører oppsigelse av leiekontrakten.
24. Leietakere plikter å overholde branninstrukser. Der det er installert brannvarslingsanlegg koblet opp mot brannvesenet, kan leietaker bli viderefakturert for utrykningsgebyret fra Oslo Brann og redningsetat, dersom vedkommende forårsaker falsk utrykning fra brannvesenet.

#### **1.4 PARKERINGSANLEGGET**

25. Mulig å leie parkering for en månedlig sum. Ønsker man elbil- lading kommer dette i tillegg.
26. Lading av el-bil skal foregå på sameiers parkeringsplass med dedikert elbil-lader. Laderen må leietaker selv etablere og skal være av \*\*\* fabrikat. Leietaker betaler et fast månedlig beløp for strøm og drift, og forbruket tegnes det et eget abonnement.
27. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.

## **1.5 RØYKING**

28. Det er ikke tillatt å røyke i leilighetene. Det er heller ikke tillatt å røyke i heis, trappeoppganger og ellers anviste fellesarealer. Røyking på balkonger må kun skje dersom det ikke plager øvrige beboere.