

# BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL III

*Trøndergata 1-9*

## ORDENSREGLER

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 1. JUNI 2010



Foto: Henrik Glette

Borettslaget Torshov Kvartal III er en tradisjonsrik bygård fra 1918 og består av 56 leiligheter. I tillegg til leilighetene består borettslaget av bygningene, en flott bakgård og fellesarealer i kjellere og på loftet.

Borettslaget er den juridiske enheten som eier bygningene, vinduer, dører og vegger. Beboerne eier sin andel av borettslaget og retten til å bo i sin leilighet. I det daglige forvaltes borettslagets drift av et styre. Styret er valgt av beboerne på den årlige generalforsamlingen, som er borettslagets øverste organ.

For å sørge for at vi forvalter vår felles eiendom og for å sikre at alle beboerne trives, er det viktig at vi har et visst felles sett med regler for hvordan vi forholder oss til bygningene, fellesverdiene og hverandre. Disse ordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 01. juni 2010 og supplerer borettslagets vedtekter. Ordensreglene gjelder for alle andelshavere, husstandsmedlemmer og andre som benytter andelshavers leilighet, inkludert leietakere.

Disse reglene gir ikke et fullstendig bilde av hvordan det er å bo i Kvartal III, men hjelper oss et stykke på vei. Det aller viktigste er sunn fornuft. Alle beboere forventes å gjøre det beste for å sikre fellesverdiene og å ta hensyn til hverandre for å sikre trivselen.

## Bygningene

Det skal ikke gjøres endringer på borettslagets eiendom uten forutgående tillatelse. Dette gjelder også vegger i leilighetene. Ved søknad om slik endring må det dokumenteres at planlagte endringer gjøre bygningsteknisk forsvarlig og fagmessig, samt i tråd med gjeldende forskrifter.

Det samme gjelder for montering av ildsted. Styret har oversikt over hvilke pipeløp som er i bruk, hvilke det kan monteres nye ildsteder til og hvilke pipeløp som er tatt ut av bruk..

Vinduer og dører skiftes som hovedregel felles av borettslaget i tråd med vedlikeholdsplan. Eventuelle unntak gjøres etter søknad til og i samråd med styret.

Det er ikke tillatt å montere noe på utvendig vegg (antenne e.l.). Det er heller ikke tillatt å endre utseende på balkonger eller male utvendig vegg eller vinduer uten styrets tillatelse. Den enkelte er ansvarlig for vedlikehold eller erstatning av balkonggulv.

Beboere er pliktet til å varsle styret om skader på felleseiendom og bygninger.

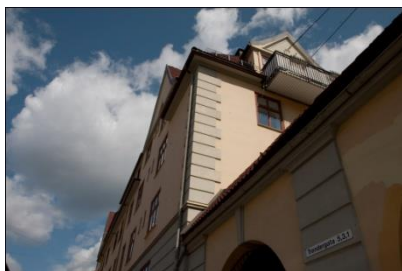
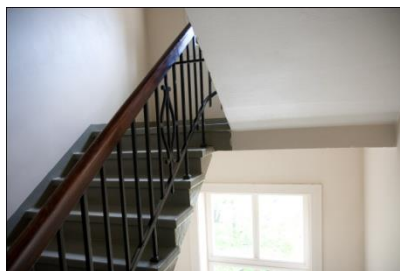


foto: Henrik Glette



## Sikkerhet

Alle har et ansvar for å sørge for at ytterdører er låst og at ikke uvedkommende får adgang til borettslaget. Det er montert seriekoblede brannvarslingsanlegg i alle oppgangene. Alle har et ansvar for å forlate bygget dersom alarmen går. Den enkelte beboer er ansvarlig for å sørge for at varslings- og slukkeutstyr i leiligheten er fungerende. Dersom varslingsanlegget varsler falsk alarm, bør beboerne i den oppgangen sørge for å nullstille anlegget.

Det er ikke tillatt med åpen ild (grilling eller fakler) på balkongene. Elektrisk eller gassgrill kan benyttes på balkongen såfremt dette er i tråd med brannforskrifter. Grilling på balkongene kan være til sjenanse for naboer. Vis derfor hensyn. På varme dager hvor det er ønskelig å kunne lufte, oppfordres det til å benytte de fine grillområdene vi har i bakgården.

Den enkelte beboer har et ansvar for å sørge for at rømningsveier ikke blokkeres og for at øvrige brannforskrifter følges.

## Fellesarealene

Det må ikke hensettes gjenstander i fellesarealene. Hensatte gjenstander kan fjernes uten varsel og for beboers regning.

Det er ikke tillatt å koble seg på det elektriske anlegget i fellesarealene uten særskilt tillatelse.

## Vaskeriene

Det er fellesvaskerier i kjelleren i 1b og 9a. Disse er åpne 08:00-22:00 på hverdager og 12:00-22:00 søndager og helligdager.

For å bruke fellesvaskeriet, må man skrive seg på listen i vaskeriet. Det gjelder egne regler for bruk og vedlikehold av vaskeriet, se eget oppslag.

## Hagen

Hageanlegget ble renoveret i 2007 og inneholder flere benker, grillområder, lekeapparater og friarealer. Disse er til alment bruk for beboerne. For at alle skal trives, er det viktig å ta hensyn. Hunder skal holdes i bånd, det skal ryddes etter bruk, og sigarettstumper skal ikke kastes på bakken. Det blir ekstra hyggelig i hagen dersom vi sørger for at alle føler seg velkomne.

Det er ikke tillatt å parkere i bakgården. Dersom det er nødvendig å kjøre inn i bakgården, må det vises hensyn og forsiktighet. Kjøretøyet må kjøres ut så snart ærendet er gjennomført. Parkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Det er ikke tillatt å lagre avfall eller byggematerialer i bakgården.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller lignende fra balkong. Dette gjøres i bakgården.

Bakgården skal ikke benyttes som toalett for kjæledyr.

Det er ikke tillatt å mate dyr eller fugler i bakgården eller på balkonger.

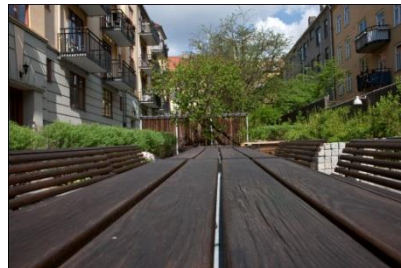


Foto: Henrik Glette

## Støy

Bygningene i borettslaget er gamle, og det er begrenset støyisolasjon. Det betyr at vi må ta hensyn til naboer ved bruk av stereoanlegg, TV eller lignende, spesielt etter klokken 23:00.

Planlegger man å ha fest, bør naboer varsles god tid i forveien.

Oppussing og arbeid i leilighetene som medfører støy bør gjennomføres før klokken 21:00 på hverdager og før 18:00 på lørdager. Oppussing som medfører støy bør ikke gjennomføres på søn- og helligdager

Naboer skal varsles ved arbeid som forventes å medføre vesentlig støy eller annen ulempe.

## Kjæledyr

Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold, og naboer skal samtykke. Det gjelder båndtvang på eien-  
dommen hele året.

## Avfall

Det er beholdere for husholdningsavfall og papir/ papp ved begge portene. Pappesker skal brettes før de kastes i beholderen. Merk at det ikke er kapasitet for avfall utover det ordinære husholdningsavfallet, og at enhver selv må sørge for å få levert spesialavfall, byggeavfall og lignende.

Det må ikke hensesettere gjenstander som er for store til avfallsbeholderne.

## Sanksjoner

Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader som påføres borettslaget eller øvrige andelseiere, av beboer selv eller besøkende i leilighet. Utgifter som påføres borettslaget som en konsekvens av brudd på ordensreglene eller husbråk kan belastes andelseier. Før eventuelle tiltak iverksettes, skal styret så langt det er rimelig varsle andelshaver og gi denne rimelig frist til å rette forholdet.

[Husordensregler ble endret på ordinær generalforsamling 8.5.2012](#)

[Husordensregler ble endret på ordinær generalforsamling 26.5.2016.](#)