

HUSORDENSREGLER

for

Lutvannkollen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 9. mai 1990 og sist endret på generalforsamling 9. mai 2019.

1. INNLEDNING

(1) Lutvannkollen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier borettslagets eiendom. Andelseiere(e) og beboer(e) er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

(2) Det er andelseier(e) og beboer(e) som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet, og som hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom de som bor i borettslaget, er det i denne husorden gitt regler og retningslinjer som det er hver andelseier og beboers ansvar å overholde.

(3) Andelseier(e) og beboer(e) er ansvarlig for sine gjesters adferd innenfor borettslagets område.

2. LEILIGHET OG ANDRE ROM

2.1 Bruk av leilighet og andre rom

(1) Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00, og ingen andel eller andre rom må brukes slik at andre sjeneres.

(2) Sang- og musikkøvelser, boring, banking og tilsvarende støy er ikke tillatt fra kl. 20.00 til kl. 08.00 på hverdager.

(3) Banking, boring og tilsvarende støy er ikke tillatt på søn- og helligdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager.

(4) Sang- og musikkøvelser er tillatt på søn- og helligdager mellom kl. 13.00 og kl. 18.00

(5) Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

(6) Hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig skal naboer varsles.

(7) Ved banking, boring, hamring og andre former for støy skal det utvises mest mulig hensyn.

(8) Det skal utvises varsomhet ved bruk av TV, radio og musikkanlegg, og i de tidsperioder hvor det skal være ro i leiligheten skal disse dempes.

Åpne vinduer og dører er dårlig lydisolasjon, demp derfor lydskilder når disse står åpne.

(9) Andelseier(e) og beboer(e) skal unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs, og det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 også ute.

(10) Det er ikke tillatt å oppbevare gass- og eksplosjonsfarlige stoffer i andelen, fellesarealer, kjellerboder eller garasjeanlegg. Propanflasker til gassgriller o.l kan oppbevares på balkonger, etter gjeldende anbefalinger og forskrifter. Gass til lighter og stormkjøkken, til eget bruk og i små kvanta, kan oppbevares i andelen.

(11) For borettslagets fellesrom gjelder de regler som til enhver tid utarbeides av styret.

2.2 Bruk av badrom

(1) Det er ikke tillatt å fjerne badekaret, for deretter å dusje rett på gulvet. *

(2) Ved dusjing i badekar må det påses at det ikke søles vann på veggen bak karet, eller på gulvet.

(3) Det skal brukes tetningslist mellom badekar og vegg, samt dusjforheng. Ved oppsetting av dusjkabinett skal dette være et kabinett med kar og lukket avløp til sluk. *

(4) Alt vann fra bading, dusjing eller vask som kommer på gulvet skal straks tørkes opp.

(5) Sluket skal jevnlig renses, for hånd. Det er ikke tillatt å bruke Plumbo eller lignende løsemidler/avløpsåpnere i sluket.

(6) Det skal påses at rørforbindelser og avløp ikke lekker, og at kraner ikke drypper.

(7) Ventil til toalett skal tette når sisternen er full.

(8) Det skal ikke kastes uvedkommende ting i klosettet som kan tette avløp.

* Kan kun fravikes hvis det legges heldekkende, tett membran.

3. LÅSING AV DØRER, BRUK AV LYS M.M.

(1) Inngangsdørene til blokkene skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjeller og fellesarealer.

(2) Barn skal ikke overlates nøkkel til borettslagets eiendommer, fellesrom, garasjer eller kjeller uten nødvendig tilsyn av voksne.

(3) Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjeller eller garasje, ei heller oppholde seg i oppganger.

(4) Dører til garasjer skal holdes låst, og det skal påses at garasjeporter er lukket etter inn- og utkjøring.

(5) Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig, og lys skal slukkes når man forlater kjeller, fellesarealer m.m.

(6) Det er ikke tillatt å bruke levende lys, ild eller å røyke i fellesarealer, oppganger og garasjer.

4. LUFTING, VENTILATORER OG ELEKTRISK UTSTYR

(1) Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren i blokkene.

(2) Det er ikke tillatt å montere mekaniske ventilatorer (kjøkken- og badromsvifter o.l) til avtrekkskanaler eller mot yttervegg.

(3) I rekkehusene tillates det installert avtrekksvifte på bad som trekker ut fuktigheten via gjennomgående kanal opp til og ut på tak.

(4) I rekkehusene tillates det installert ventilator på kjøkkenet som trekker ut luft via gjennomgående kanal opp til og ut på tak, eller ut gjennom egnet kanal i vegg på kjøkken, forutsatt at denne har kullfilter.

(5) Det skal være montert panelovner under vinduer i alle rom, med mindre disse er erstattet av en minst like effektiv løsning (varmepumpe, gulvvarme e.l.).

(6) Det skal alltid være en panelovn ved høyt vindu på kjøkkenet i 2-roms leilighetene, med mindre denne er erstattet av en minst like effektiv løsning.

(7) Varmen på kjøkkenet i 2-roms leiligheter skal ikke justeres ned hvis man reiser på ferie eller skal være borte over lenger tid. Dette for å hindre at vannrør i rørkassen på kjøkkenet fryser.

5. BRANNVERNUTSTYR

(1) Andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannvernutstyret tilhørende sin andel i fungerende stand, samt sørge for at dette er montert etter gjeldende anbefalinger og forskrifter.

(2) Andelseier er ansvarlig for løpende vedlikehold og kontroll av funksjonsdyktighet på brannvernutstyret.

(3) Skadet eller ikke funksjonsdyktig brannvernutstyr skal straks meldes til styret og/eller vaktmester.

(4) Brannvernutstyret er borettslagets eiendom og følger andelen.

6. EL-BIL

(1) Lading av kjøretøy kan kun foregå på oppmerkede ladeplasser for kjøretøy, og det er kun kjøretøy som står til lading som kan benytte disse plassene, uavhengig av tidspunkt på døgnet.

(2) For å kunne benytte seg av lademuligheten må det inngås en avtale for dette med borettslaget. Denne avtalen innebærer en månedlig avgift som skal dekke borettslagets utgifter til disse ladestasjonene.

(3) Lading av kjøretøy fra andre kontakter i borettslagets fellesanlegg, og i garasjer tilhørende rekkehus, tillates ikke uten forutgående tillatelse fra styret. Styret vil fatte vedtak i hvert tilfelle. Dette kan innebære en månedlig pris på lik linje med lading av kjøretøy som omtalt i punktene over.

(4) Regelverk og pris for lading av kjøretøy administreres av styret.

7. BALKONGER OG VINDUER

(1) Det tillates ikke å lufte sengeklær, håndklær eller annet tøy ut av vinduet eller over rekkverk på balkong.

(2) Det er ikke tillatt å riste/banke tøy eller andre tekstiler i oppgang, ut av vindu eller over rekkverk på balkong.

(3) Andelseier(e) og beboer(e) plikter å fjerne snø fra sin balkong slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og skader.

8. TRAPPER, TRAPPEROM

- (1) Ved inngangsdøren til leiligheten skal det ikke plasseres gjenstander som hindrer vask og fremkomst.
- (2) Det skal ikke plasseres gjenstander i fellesarealene som hindrer rengjøring, slikt som sykler, kjelker, ski m.m.
- (3) Det skal ikke plasseres gjenstander eller avfall/søppel i oppganger og inngangspartier.

9. RENOVASJON/SØPPELHÅNDTERING

- (1) Borettslaget har kildesortering og derfor plikter enhver å sortere avfall fra husholdningene.
- (2) Resirkulerbart avfall skal deponeres i de dertil oppsatte beholdere. Dette utgjør p.t. papir og papp, glassemballasje (glassflasker o.l.) og metallemballasje (hermetikkbokser o.l.)
- (3) Vanlig husholdningsavfall skal sorteres i riktig fraksjon (matavfall, plastavfall og restavfall) i riktig pose, pakkes godt inn og presses mest mulig sammen før det kastes i søppeldunk/søppelbrønn.
- (4) Vanlig husgeråd kan kastes når det blir satt ut containere til dette formålet. Kjøleskap, frysebokser, komfyrer o.l. skal ikke kastes i containerne. Egne bur for sistnevnte blir vanligvis satt frem av vaktmester.
- (5) Spesialavfall (malingsavfall, løsningsmidler, medisiner m.m.) skal ikke hensettes utenfor søppeldunk/søppelbrønn, ei heller avhendes i container, men leveres til godkjent innleveringssted.
- (6) Søppel skal ikke hensettes utenfor søppeldunker/søppelbrønner. Skulle søppeldunk/søppelbrønn være full må avfall kastes i annen søppeldunk/søppelbrønn i borettslaget som har plass, eller oppbevares i andelen frem til søppeldunker/søppelbrønner har blitt tømt.
- (7) For øvrig gjelder den søppelinstruks som til enhver tid er slått opp i/på hvert søppeldunk/skur.

10. UTEOMRÅDENE

- (1) Uteområdene med grøntanlegg (plener, beplantninger, trær o.l.) er felles eiendom og vårt felles sted for aktiviteter av ulike slag. Alle skal bidra til å verne uteområdene ved å følge gjeldende instruks, og foregå med godt eksempel.
- (2) Andelseier(e), beboer(e) og gjester skal verne om trærne og buskene, samt bruke plenene med forsiktighet slik at de ikke slites unødig hardt.
- (3) Sykling er ikke tillatt på plener, og må foregå varsomt slik at man ikke utsetter andre for fare.
- (4) Alt ballspill skal foregå på ballplassen.
- (5) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på uteområdene.

11. DUGNAD

- (1) Alle andelseiere og beboere bør delta på dugnader.
- (2) De som ikke kan delta i det fysiske arbeidet kan gjøre andre oppgaver, f. eks. stå for enkel servering (dele ut is og brus).

12. KJØRE- OG PARKERINGSBESTEMMELSER**12.1 KJØRING OPP OPPHOLD PÅ VEIER I BORETTSLAGET**

- (1) Det er forbudt å parkere på veiene i borettslaget, og forøvrig utenfor oppmerket plass.
- (2) Kjøring innad i borettslaget må bare skje når dette er høyst nødvendig, for eksempel i forbindelse med tung transport og transport av bevegelseshemmede. Stans foran oppganger og rekkehus er tillatt i maksimalt 15 minutter uten aktivitet ved bilen.
- (3) Det er ikke tillatt å ha motor på tomgang på borettslagets område.
- (4) Eventuelle bommer skal lukkes umiddelbart ved inn og utkjøring.
- (5) Maksimalt tillatt hastighet på borettslagets område er 20 km/t.
- (6) Innad i borettslaget har bilistene vikeplikt for myke trafikanter. For øvrig gjelder vanlige vikepliktsregler.
- (7) Ved rygging av kjøretøy skal særskilt aktsomhet utvises.
- (8) Bevegelseshemmede kan søke styret om dispensasjon fra kjøre- og parkeringsbestemmelsene.
- (9) Parkering i forbindelse med besøk av håndverkere o.l avtales på forhånd med vaktmester.

12.2 CAMPINGVOGNER, BOBILER OG TILHENGERE

- (1) Henstilling av campingvogner, bobiler og tilhengere er ikke tillatt på borettslagets område.
- (2) Campingvogner, bobiler og tilhengere som ikke overstiger størrelsen til en personbil, og ikke blir til hinder for andre, kan henstilles på parkeringsplass som følger andel.

12.3 GJESTEPARKERING

- (1) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av gjester til Lutvannkollen Borettslag.
- (2) Andelseier(e) og beboer(e) kan parkere på oppmerkede gjesteparkeringsplasser hverdager fra kl. 0800 til kl. 1800. Hverdager skal i denne sammenheng forstås som mandag - fredag, med unntak av offentlige helligdager.
- (3) Gjesteparkeringen kan bare benyttes av personbiler.
- (4) Det er ikke tidsbegrensning på gjesteparkeringen for gjester.
- (5) Biler med reklame/firmalogo, eller biler registrert på firma, tillates ikke på gjesteparkeringen uten parkeringsbevis utstedt av styret/vaktmester.

12.4 REPARASJON, VASK AV KJØRETØY O.L

(1) Reparasjonsarbeid, vask o.l av kjøretøy er ikke tillatt på borettslagets område.

12.5 AVSKILTEDE KJØRETØY

(1) Kjøretøy som er avskiltet må være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og telefonnummer, og kjøretøyet skal ikke være til fare, ulempe eller hinder for andre.

12.6 OPPBEVARING PÅ PARKERINGSPLASSER

(1) Oppbevaring av varehengere, dekk, takgrind, tak- og skiboks og lignende gjenstander er tillatt innenfor den anviste parkeringsplass, så fremt dette ikke er til hinder.

(2) Det er ikke tillatt å oppbevare væsker eller lignende som er brann- eller eksplosjonsfarlige, unntatt det som befinner seg i bilens tanker/beholdere.

12.7 LEIDE PARKERINGSPLASSER

(1) Vilkår og pris for parkeringsplasser som leies av borettslaget administreres av styret.

12.8 GENERELT

(1) Styret og vaktmester kan gi dispensasjon fra disse bestemmelser for korte perioder forutsatt forutgående forespørsel med begrunnelse.

(2) For rekkehusgarasjer gjelder eget punkt i borettslagets vedtekter.

13. DYREHOLD**13.1 HUSDYR**

(1) Det er kun tillatt å holde hund, katt, tamme smånagere, mindre fugler (eksempelvis papegøye) og akvariefisk.

13.2 REGELVERK FOR DYREHOLD

(1) Dyreeier som lufter dyr (unntatt katt) må ha dyr i bånd eller på armen innenfor borettslagets område.

(2) Dyreeier må ha katt i bånd eller på armen innenfor borettslagets område, med mindre denne er kastret. Dette må kunne dokumenteres.

(3) Dyreeier må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på området.

(4) Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre andre dyr, person(er) eller eiendom i borettslaget.

(5) Dyreeier plikter å følge de retningslinjer som styret gir ved informasjon o.l.

(6) Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller lignende, plikter dyreeier å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret klagens utfall etter forhandlinger med dyreeier og klager.

(7) Hund og katt skal til enhver tid bære identitetsmerke med kontaktinformasjon eller være elektronisk merket.

14. MELDINGER, RUNDSKRIV, BESKJEDER M.M.

(1) Andelseier(e) og beboer(e) plikter å rette seg etter meldinger som går ut i form av rundskriv eller brev fra styret, eller den styret bemyndiger.

15. GENERELT

(1) Disse husordensregler er å betrakte som vilkår for å være andelseier i Lutvannkollen Borettslag, og brudd på disse er å betrakte som mislighold.

(2) Borettslagets vedtekter inneholder ytterligere bestemmelser om rettigheter, plikter og ansvar.