

# HUSORDENSREGLER FOR LODALEN BORETTSLAG S167

Vedtatt av generalforsamlingen 2. juni 2004.  
Siste endringer vedtatt av generalforsamlingen 23. mai 2016

1. Innledning .....	1
2. Generelle ordensregler .....	1
3. Regler om ro i leiligheten .....	1
4. Dyrehold .....	2
5. Søppel .....	2
6. Flytting .....	2
7. Hygiene .....	2
8. Vaskerommet .....	2
9. Bilplasser og garasjeanlegg .....	2
10. Andelseier .....	3
11. Fremleie .....	3
12. Forskjellige bo råd .....	3

## 1. Innledning

Husordensreglene viser hvilke regler andelseierne ønsker skal gjelde i forholdet mellom de enkelte beboere. Husordensreglene er ment å regulere slik adferd som kan gripe inn i de øvrige beboeres situasjon. Det vil derfor være unaturlig at husordensreglene regulerer den enkeltes beboers livsutfoldelse, så lenge denne ikke er til sjanse overfor andre beboere. Derimot vil det være naturlig å regulere aktiviteter som påvirker fellesskapets beboerkvalitet. Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenen skal sikre borettslagets beboeres orden, sikkerhet og ro i hjemmene. Andelseierne har anledning til å fremme forslag til endringer i husorden der dette anses hensiktsmessig. Alle endringer i husordensreglene må fremlegges og vedtas av generalforsamlingen. Henvendelse til styret anledning av husorden skjer skriftlig. Brudd på husordensreglene i Lodalen Borettslag er å betrakte som mislighold av leieforholdet, og kan føre til oppsigelse.

## 2. Generelle ordensregler

Sykler, barnevogner og lignende skal plasseres i dertil anviste rom. På grunn av brannsikkerheten skal kjellergangene holdes fri for gjenstander. Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets beplantede og asfalterte områder. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til utgang, loft, kjeller, felles boder, fryserom og vaskekjeller skal alltid være låst. Barn må ikke overlates nøkkel til fryseboksanlegget.

## 3. Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til 08.00 i helgene. Musikk/TV skal alltid holdes på et akseptabelt lydnivå. Ved selskaperlig samvær ved særskilte anledninger må det ikke forekomme sang, dans og høy musikk etter kl. 24.00. Selskapet må være avsluttet senest kl. 01.00 med mindre det

er innhentet tillatelse fra naboene til å fortsette lenger. Styret forbeholder seg retten til innskrenkninger med hensyn til bruk av stereoanlegg o.l. dersom dette er påkrevd. Støyende oppussingsarbeider må ikke finne sted etter kl. 16.00 lørdag fram til søndag klokken 12:00, og fra søndag kl. 18:00 fram til mandag morgen kl. 07.00. Tilsvarende gjelder helligdager.

Naboer har alltid rett til å klage på det de anser som unormal støy, selv til tider uten om de som er nevnt i dette avsnittet. Alle beboere må vise hensyn til at de bor i blokk.

#### **4. Dyrehold**

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt. Den som bringer hund eller katt med seg ved tildeling av ny leilighet undertegner spesiell erklæring. Styret kan gi dispensasjon fra hovedregler om hundehold for tjenestehunder og blindes førerhunder.

#### **5. Sjøppel**

Sjøppel og avfall må ikke henlegges på borettslagets område. Husholdningsjøppel skal kastes i avfallsdunker som er plassert ved hver oppgang. Pappesker brettes sammen og kastes i egen container for papir.

Borettslaget sin avfallshåndtering er beregnet på vanlig husholdningsavfall. Det er den enkelte beboer sitt eget ansvar å håndtere avfall som måtte oppstå utenom vanlig husholdningsavfall, for eksempel ved oppussing eller opprydning. Borettslaget vil imidlertid forsøke å skaffe containere 1-2 ganger i året som kan benyttes av beboere til rydding av kjeller/loft.

#### **6. Flytting**

Beboeren som flytter må selv leie container og kaste det de ikke vil ha med seg. Om møbler og diverse blir igjen i borettslagets fellesarealer, vil styret leie container og 2 arbeidere for å kaste og kjøre bort. Faktura vil bli sendt til beboeren i sin nye adresse.

#### **7. Hygiene**

Kommer det utøy (veggdyr, kakerlakker) i en leilighet, plikter vedkommende leieboer straks å melde dette til styret. Det må ikke legges ut mat til dyr/fugler på borettslagets eiendom, da det trekker til seg skadedyr. Dette gjelder også mating av fugler på balkongene.

#### **8. Vaskerommet**

Instruks for bruk av vaskemaskiner må følges. ( se oppslag i vaskekjeller) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

Tørkeplassen ute skal brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Tørkeplassen ute skal ikke brukes på søndager og helligdager. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten tilsyn av voksne.

Det er tillat med en hengelås pr leilighet for vasking. Blir maskinen ikke benyttet innen 1 time, kan en annen benytte vasketiden. Gjeldende vasketider og regler vil til enhver tid være regulert av oppslag i vaskeriene.

#### **9. Bilplasser og garasjeanlegg**

Styret tildeler parkeringsplasser. Kontrakten er en avtale mellom borettslaget og den som benytter parkeringsplassen. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplasser og spesielle

parkeringsstillatelse. Feilparkerte biler på borettslagets eiendom vil bli borttauert på eier sin regning og risiko. Tildelt parkeringsplass skal kun benyttes til bil og ikke til andre gjenstander. Innkjøringen til blokkene er tillatt for vareleveranse eller av/påstigning av passasjerer alle dager mellom kl 0700- 2200. Taxikjøring til og fra eiendommen etter dette tidspunktet er ikke tillatt. Det må alltid være klaring for utrykningsbiler.

## **10. Andelseier**

Blomsterkassene skal være ensartet i form og farge. Enhver må påse at leieboerne i etasjene under ikke sjeneres av vanddrypp fra blomsterkassene. Anbringelse av utendørs antenner er ikke tillatt. Dette gjelder også parabolantener. Andelseier plikter å påse at enhver endring av bad/kjøkken/elektriske installasjoner blir forskriftsmessig utført. Andelseier er ansvarlig for evt. følgeskader dersom slike arbeider ikke er forskriftsmessig utført. Dusjing rett på gulvet må ikke forekomme med mindre forskriftsmessig membran er lagt. Alle beboere plikter å anskaffe skilt til postkasse og dør-telefonanlegget.

## **11. Fremleie**

Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

## **12. Forskjellige bo råd**

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Små barn bør aldri være alene på loftet eller i kjeller. Etter besøk i kjeller eller på loft skal lyset slokkes og døren lukkes uten unødig støy.

Ved opphold i rommene vil luften bli tilført vanndamp som under visse omstendigheter vil danne kondens, først og fremst på de kaldeste steder av yttervegger og tak. Det er viktig å få skiftet den fuktige luften med tørr luft utenfra. Ved dårlig oppvarming vil ytterveggene være kalde og kondens kunne oppstå.

Ved lengre periode med regn kan ytterveggene suge til seg en del fuktighet utenfra, samtidig som fuktig luft tilføres veggene innenfra. Blir ikke veggene tilstrekkelig uttørket ved oppvarming vil fukten gi nedsatt isolasjonsevne og etterfølgende kondens.

Sett vinduene helt opp – gjerne med gjennomtrekk en kort tid ad gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene at det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor alltid stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen kan ventilen lukkes, men i alle tilfelle bør rommet holdes godt oppvarmet hele dagen. En rask utluftning gjennom vinduene om kvelden vil være bra. Husk stormkroken når de åpner vinduet. Ved utlufting om vinteren, må radiatoren under det åpne vinduet holdes stengt.

Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Taklukene skal være lukket. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Det er i leieres egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Skru kraner igjen når de forlater rommet. Det er mulig å unngå sjenerende sus i ledninger hvis man unnlater å skru kranen helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopning av avløpsrør. Påse at det ikke kan skje lekkasje fra vaskemaskin plassert i leiligheten. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.