

Husordensregler
for
Keyserløkka Sør
Borettslag

Revidert 18.09.2017

1. Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av leilighet og fellesarealer. Husordensreglene besluttet av borettslagets styre. Husordensreglene skal bidra til at vi i fellesskap bevarer et godt bomiljø og trivsel for alle beboerne i borettslaget vårt.

2. Ansvar

Regelverkens øverste prioritet er Borettslagsloven. Deretter følger vedtektene for borettslaget, og til sist inngår husordensreglene som en del av regelverket.

Andelseiers vedlikeholdsplikt er nærmere beskrevet i Vedtekter for Keyserløkka Sør borettslag.

3. Alminnelige ordensregler

Hver og en beboer har ansvar for at bruk av egen leilighet og borettslagets bygninger og grøntanlegg benyttes på en forsvarlig måte til beste for fellesskapet.

Det er beboers eget ansvar å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og gjeldende husordensregler, og følge disse bestemmelsene. Disse finnes tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

4. Ro

Det skal være ikke være sjenerende lyd og støy fra leilighetene, i trappeoppganger og i borettslagets utearealer mellom kl. 23:00 og 07:00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det et generelt forbud mot utilbørlig larm. Av hensyn til naboene skal lydnivå fra TV, radio, musikkanlegg, musikkinstrumenter, verktøy og lignende ikke virke forstyrrende. Når høye lyder i leiligheten kan være til sjenanse, skal dører og vinduer holdes lukket.

Vesentlig støy i leiligheten skal fortrinnsvis bare skje innenfor ordinær arbeidstid, mandag til fredag. Hvis det er behov for å utføre støyende aktivitet utover dette, skal naboene gi sin godkjenning, og det bør utføres i så korte tidsrom som mulig, og senest frem til kl. 19. Det oppfordres ellers til å være hensynsfulle overfor sine naboer.

Selskap og fest skal i utgangspunktet holdes i henhold til gjeldende regler om ro. Dersom det er forventet at høy lyd fra en slik begivenhet kan forekomme, skal naboene i oppgangen varsles om dette minst 48 timer i forkant. Eventuelle rimelige anmodninger fra naboer om et roligere lydnivå i selskapet skal etterkommes.

5. Oppbevaring av eiendeler i fellesarealer

Ukentlig vask og renhold av trapper og ganger utføres av borettslagets renholder. Kjeller og loft blir vasket hver vår og høst.

Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, bildekk, ski, kjelker og lignende i kjeller, ganger og trapper. Slikt utstyr settes i kjellerens fellesrom beregnet for dette («sportsbod»), eller i egen bod. Dersom det ikke er slikt fellesrom i bygningen kan det som et unntak fra regelen settes barnevogner i trapperom, hvis det ikke hindrer fri ferdsel. Borettslaget har eget dekkhotell til sesongoppbevaring av bildekk.

Hensetting av innbo og andre gjenstander er ikke tillatt i fellesarealene, hverken i kjeller, på loft eller i gangene. Unntak kan gjøres etter konkret avtale med styret. Eiendeler som ikke er godkjent hensatt for en avgrenset periode, kan bli kastet uten forvarsel, og for eiers regning.

Beboere skal ikke sette fra seg skotøy eller andre gjenstander på permanent basis i trapperommet utenfor leilighetene. Dette av hensyn brannsikkerhet og rømningsvei.

6. Sjøppel

Sjøppelet kildesorteres i tråd med retningslinjene fra Renovasjonsetaten. Sjøppel skal pakkes forsvarlig og kastes i respektive beholdere for returavfall og kildesortering. Matrester (grønne poser) og plastemballasje (blå poser) legges sammen med ordinært husholdningsavfall i oppgangens søppelsjakt. Papir, glass og metall kastes i egne containere på borettslagets område.

Søl omkring søppelkasser må unngås for ikke å tiltrekke skadedyr. Det er ikke tillatt å sette søppelposer ut i oppgangen.

Oppussingsavfall, batterier, lyspærer, brennbare væsker og spesialavfall må transporteres til gjenvinningsstasjon av den enkelte beboer.

7. Vaskeri

Det er utarbeidet egen instruks for bruk av vaskeriene. Instruksen finnes på hjemmesiden og i vaskeriene.

8. Tørkeplasser

Tørkeplassene i utearealene våre kan benyttes i tiden 08:00 - 22:00 til lufting, tørking og banking av tøy. Det henstilles om ikke å banke matter, tepper og lignende når annet tøy henger ute til tørk. Tørkeplassene skal ikke benyttes på offentlige helligdager og høytidsdager.

9. Lufting og ventilasjon

Våre leiligheter har naturlig ventilasjon, som er et vanlig system i eldre boliger. Ventilene bør i størst mulig grad være åpne, også på vinteren. Ventilene skal ikke stenges permanent (eller males over). Bygningenes ventilasjonssystem er avhengig av at det kan strøomme frisk luft inn i leiligheten gjennom ventilene i yttervegg. Derfra trekkes luften til innvendige uttrekkskanaler på badet og i kjøkkenet. Om disse ventilasjonslukene stenges eller bygges inn, vil det kunne oppstå for høy luftfuktighet i leiligheten eller for høye radonverdier. Høy luftfuktighet kan medføre sopp- eller råteskader i leiligheten. Forhøyede radonverdier over tid må ifølge Statens stråleverns anbefalinger unngås.

Kjøkkenvifte er kun tillatt med kullfilter. Det er ikke tillatt å montere elektrisk kjøkkenvifte i yttervegg eller innvendig luftekanal, da dette vil spre matlukt til de øvrige beboerne i oppgangen. I tillegg kan elektriske vifter ha negativ påvirkning på øvrig ventilasjon i bygningen.

10. Lagring i boder

Fuktig ved, våt plantejord eller lignende må ikke oppbevares i kjelleren.

Gjenstander skal ikke settes inntil murvegg, men ha en klaring på 5-10 cm fra gulv, vegger og tak. Dette for å sikre naturlig luftgjennomstrømning, og forhindre fuktdannelse i gjenstandene og i bygget.

Det anbefales i tillegg at gjenstander isoleres opp fra gulvet.

11. Kjøkken, bad og WC (VVS)

Beboer må påse at sluk i leiligheten blir rensset minst to ganger årlig. Rørsystemer, varmtvannsbereder og avløp fra vaskemaskin og oppvaskmaskin skal vedlikeholdes for å forebygge vannlekkasje.

Det må ikke kastes matrester, fett eller fremmede gjenstander i toalettet, som avløpet ikke er beregnet for.

Andelseier er ansvarlig for skader som følger av tette sluk eller vannlekkasje fra varmtvannsbereder og vaskemaskiner.

12. Låsing av inngangsdører

Inngangsdører og vinduer, lofts- og kjellerdører må alltid holdes låst, med mindre de er holdt under oppsyn. Beboer som åpner dører og vinduer må også sørge for at disse blir forsvarlig lukket og låst. Lysene skal slukkes når lokalene forlates.

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst.

13. Fremleie (Borettslagsloven § 5.3 - 5.5)

Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret, og kan tillates i inntil ett år om gangen etter begrunnet søknad. Andelseieren må selv ha bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene før søknad om overlating av bruk kan sendes inn.

Andelseier som har behov for å overlate bruk av leiligheten (utleie), må henvende seg til OBOS for registrering. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader og ulemper som måtte oppstå ved slik overlating av bruk.

14. Bygningsmessige forandringer

14.1 Bygningsmessige endringer i leiligheter

Inne i leiligheter skal arbeid knyttet til elektrisk anlegg, VVS, piper (vedovn) og bærevegger utføres av kvalifiserte fagfolk, og i henhold til lover og forskrifter.

Endringer av bærevegger eller utvidelse av leiligheter er søknadspliktig i kommunen, og skal ikke utføres uten godkjenning.

Det er andelseier som har det fulle ansvar for at arbeid i leiligheten utføres faglig forsvarlig og forskriftsmessig. Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

14.2 Bygningsmessige endringer på fasader

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer på bygningenes fasader uten samtykke fra

styret. Bygningsmessige endringer av fasade inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Oppsetting av markiser og utvendig solavskjerming, parabolantenner, fastmonterte lamper utendørs
- Inngrep som medfører hull i fasadevegg, inkludert bruk av spiker eller skruer
- Skifte av dører og vinduer
- Innbygging av balkong

15. Husdyrhold

Dyrehold tillates i henhold til lover og forskrifter for dyrehold.

16. Utearealer

Borettslaget og dets andelseiere har et felles ansvar for at utearealene holdes ryddig og i forsvarlig stand slik at gangveier, plener, beplantning og leke-/parkområder kan benyttes og nyttes av alle beboere.

Beplantning av trær, busker og hekker må godkjennes av styret for å sikre en helhetlig forvaltning av de fine grøntområdene våre. Trær og busker skal heller ikke fjernes eller beskjæres uten styrets godkjenning.

Det er ikke anledning til å ha møbler og gjenstander på permanent basis på utearealene, siden dette kan oppfattes som en privatisering av fellesarealer. Unntak er utemøbler hvor det tydelig framgår at de er til fri benyttelse. Arealet under balkongen skal ikke brukes til lagring.

Det er ikke anledning til å montere dør eller trapp fra balkong, av hensyn til fasaden og bruk av fellesarealer. Leiligheter med terrasse på bakkenivå skal sørge for at eventuell avskjerming holdes innenfor tildelt areal. Avskjerming skal være med hekk eller busker. Hekken skal ikke bli høyere enn nedre del av leilighetens vinduer. Gjerder er ikke tillatt.

Bruk av grill med åpen ild er ikke tillatt på balkongene (for eksempel gass- og kullgrill).
Bruk av elektrisk grill tillates. Bruk av engangsgrill er forbudt på balkonger og direkte på borettslagets gressplener.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu, da dette kan være sjenerende for de andre beboerne.

Ved oppussing hvor det brukes containere eller sekker utenfor blokkene skal containerne stå kortest mulig tid på utearealene. Lagring av bygningsmaterialer i uteområdene skal også begrenses i størst mulig grad

17. Parkering

Borettslaget har 87 parkeringsplasser til rådighet. Styret står for utleie av plassene og fastsetter leieprisen. Den anviste parkeringsplass skal benyttes til kjøretøy som er i jevnlig bruk, og ikke til langvarig oppstilling av tilhenger, avskiltet bil og lignende.

18. Brannvarslingsanlegg

Brannsikkerheten i egen leilighet og for naboene avhenger av at brannvarslingsanlegget i bygningen fungerer som det skal. Det er derfor strengt forbudt å koble ut røyk- og

varmedektoren i leiligheten.

Dersom detektor i leiligheten knyttet til det sentrale brannvarslingsanlegget deaktiveres eller demonteres i forbindelse med arbeider i leiligheten, skal det utføres av kvalifiserte fagfolk. Dersom dette ikke utføres av kvalifiserte fagfolk må beboer bekoste utbedring av feil som oppstår.