

Endring på generalforsamling 26.05.10.
Endring på generalforsamling 24.05.12.
Endring på generalforsamling 04.06.15
Endring på generalforsamling 12.05.16

AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG.

Ammerudkollen borettslag er et andelslag, bestående av 2 blokker med til sammen 328 leiligheter hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene, tomt, parkeringshus og parkeringstomt. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand.

Det å bo i blokk betyr at man bor svært tett på hverandre, og det er derfor naturlig at man blir enige om visse husordensregler (spilleregler) for å fremme trivsel og godt naboskap. Disse reglene blir gjort kjent for beboerne gjennom rundskriv etter vedtak i generalforsamling.

Styret finner det hensiktsmessig å samle alle slike vedtak i en håndbok slik at andelseierne lett kan finne fram til gjeldende bestemmelser.

Styret og generalforsamling.

Styret består av 5 medlemmer. OBOS' forvaltningskonsulent/stedfortreder møter i styremøtene og fører protokollen. Det er ønskelig at begge blokkene er representert i styret.

Generalforsamlingen er lagets høyeste organ. Styret velges av generalforsamlingen. I valgperioden er det styret som er borettslagets høyeste utøvende organ. Alle saker som vedrører borettslaget og beboernes ansvarsområde i forhold til dette behandles og avgjøres av styret. Styrets ansvarsområde er fastlagt i lov om borettslag og i borettslagets vedtekter.

Oppgangstillitsvalgte.

Generalforsamlingen velger 1 tillitsvalgt for hver oppgang. De skal utføre tilsyn med oppganger og fellesrom/arealer på vegne av styret, og melde uregelmessigheter til styret.

Saksbehandling.

Saker som ønskes behandlet i styret skal alltid skje ved skriftlig henvendelse til styret. Sakene vil bli behandlet i styremøte som holdes i styrerommet, Ammerudveien 56.

Driftsform.

Borettslaget har felles vaktmestertjenester med Ammerudenga og Ammerudfaret borettslag. Til å forestå borettslagets tekniske drift og HMS er engasjert Skovli AS. Trappevask er vedtatt satt bort til eksternt firma.

Meldinger om feil i tekniske anlegg (vaskerier, heiser, skader på dører, vinduer, røranlegg etc.) meldes til vaktmester. Skriftlig melding legges i vaktmetsrens postkasse Ammerudveien 58.

HUSORDENSREGLEMENTET.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglementet, og er dessuten ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (eks. besøkende, barnas venner, andre leieboere etc.) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet skal sikre beboerne et trivelig bomiljø, orden, ro og trivsel i hjemmene og på borettslagets område.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, Ammerudkollen-Nytt eller ved oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglens bestemmelser.

Styret har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Henvendelse til styret i anledning husordensreglene skjer skriftlig.

Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Spesielt vises til vedtektenes bestemmelse om betaling av felleskostnader (tidligere husleie) og overlating av bruk (tidligere framleie).

Følgende husordensreglement gjelder i Ammerudkollen borettslag:

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Trapper/ganger.

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødelagt gulvbelegg eller oppskrapede vegger som følger av slik handling. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

Renholdet utføres av rengjøringsfirma.

Inngangspartier–skilting postkasser, ringetablåer.

Dørene i inngangspartiene skal holdes låst 24 timer i døgnet.

Postkassene **skal** merkes med leilighetsnummer og navn og (kun på godkjent skilt – jfr Postverkets bestemmelser).

Skilt fås gratis ved henvendelse til vaktmester. Klebelapper, vil bli fjernet. Dersom navn skrives med tusj på postkassen vil denne bli skiftet ut for eiers regning.

Ringetablåene **skal** merkes. Klebelapper, vil bli fjernet. Skilt fås gratis hos vaktmester.

Lek.

Ballspill og spill med køller (bandy-ishockey-tennis) skal kun skje på lekeplassene, ikke på fortau, gangveier eller foran inngangsdører og garasjer. Det er strengt forbudt å benytte rulleskøyter/skateboard og skøyter i ganger og heiser. Det skal være stille på leke-/idrettsplassene fra kl 22.00.

Trafikk.

Biler, motorsykler, mopeder, tilhengere etc. skal ikke parkeres på borettslagets område utenom regulerte parkeringsplasser. Stopp er kun tillatt for synlig av- og pålessing på borettslaget område. Se skilt på området.

Alminnelig parkering forøvrig, henvises til offentlige veier rundt borettslaget.

Borettslaget har gjesteparkering, se skilting for reglement.

Verandaer

Bruk av verandaen må skje på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det er strengt forbudt å benytte verandaen (også vinduer, trapper og inngangsrepor) til lufting eller risting av tøy, tepper og sengetøy.

Vær varsom med vannsøl på verandaen da vannet renner ned på underliggende veranda. Vis derfor varsomhet ved vanning av blomster. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek og blomsterarrangementer på utsiden av rekkverket. Det er heller ikke tillatt å benytte radio/stereoanlegg på verandaen, slik at det er til sjenanse for naboene.

Det er strengt forbudt å kaste noe som helst ut fra verandaene (flasker, sigarettneiper, leker mv.) Det er strengt forbudt å mate fugler!

All bruk av grill, også gassgrill/elektrisk grill, på verandaen er strengt forbudt. Skap, møbler etc. på verandaen må ikke plasseres slik at rømningsveier blokkeres. (Brannforskrifter).

Erstatningskrav etter skade som følge av at markiser/persienner blåser/faller ned, må dekkes av eieren.

Søknad om innglassing av verandaen må forelegges styret av hensyn til lik utførelse (Typegodkjennelse i Plan- og bygningsetaten).

Kjeller.

Dører skal låses og lys slukkes når kjelleren forlates. Andelseieren plikter å sørge for at kjellerboden er forsvarlig låst, ren og vedlikeholdt. Unødig opphold i kjeller er forbudt. Det er forbudt å plassere møbler, esker, motorsykler etc. i kjellerganger. Sykler, kjelker etc. skal plasseres i sportsboder, slik at det ikke er til ulempe for andre. Lagring av brannfarlig væske, eller annet som sjenerer med sterk lukt, er ikke tillatt i kjelleren.

Heiser.

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt. Feil/skader meldes uten opphør til vaktmester personlig eller skriftlig til vaktmesters postkasse i Ammerudveien 58.

Våtrom.

Det må ikke kastes uvedkommende ting som papirbleier og sanitetsbind i toalettet. Oppsteking av tette avløp må andelseieren selv bekoste. Kokende vann må selvsagt ikke helles i toalettskålen som er av porselen og kan sprekke.

Vannlåser bør rengjøres for hår, fett og annet minst en gang i året.

Avløpsledninger bør også minst en gang i året skylles med fettløsende middel (selges hos vaktmester). Alle skader i våtrom skal utbedres av håndverker/rørlegger med våtromsertifikat. Spørsmål vedrørende ovennevnte, kontakt vaktmester for nærmere informasjon.

Egen vaskemaskin, som brukes i leiligheten, må kun plasseres i rom med sluk i gulvet.

Kjøkken.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte over komfyr på borettslagets ventilasjon. Det er ikke tillatt å koble vaskemaskin eller oppvaskmaskin inn på varmtvannsnettet.

Tilkobling av oppvaskmaskin skal utføres av godkjent rørlegger/elektriker.

Vaskeriene.

1-roms leiligheter og familieleiligheter har separate vaskerier. Se egen instruks for bruk i vaskeriene. Nyinnflyttede beboere plikter å skaffe seg informasjon om bruk av vaskeriet første gang det skal brukes. Automatiske tidsur bryter strømmen i vaskeriene utenom regulær vasketid.

Vasketider:

Fra kl. 08.00 - 21.00. Lørdager til 17.00

Alle dager unntatt søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

Vasketider Ammerudkollen

Hverdager fra kl. 08.00 - 11.00 (Tørkeskap til kl 11.30)

" " 11.00 - 14.00 (" " " 14.30)

" " 14.00 - 17.00 (" " " 17.30)

" " 17.00 - 20.00 (" " " 21.00)
 Lørdag fra kl. 08.00 - 11.00 (" " " 11.30)
 " " 11.00 - 14.00 (" " " 14.30)
 " " 14.00 - 16.30 (" " " 17.00)

Barn under 15 år skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede. Vaskeriet bør ikke forlates når maskinene er i bruk. Borettslaget har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene eller tørkebåsene, (i lilleblokka) Og heller ikke ansvar for overkoking i maskiner, misfarging av tøy etc. som beboeren kunne forhindre ved å være tilstede eller kontrollere i vaskeriet.

Vasketidene skal overholdes, og vasketur benyttes i henhold til låstavlen. Beboer skal skrive seg opp i vaskeprotokollen når man benytter vaskeriet. Låsen skal settes i parkeringsskinne i ferier eller andre tider da andelseier er bortreist i lengre tid. Dermed unngås at låsen sperrer vasketid for andre. Vaskeriene skal kun benyttes av beboere i borettslaget.

Tilkopling av støvsuger og bruk av strykejern i vaskeriene er forbudt. Henting av varmt vann i vaskeriene til bilvask o.l. er strengt forbudt.

Feil/skader i vaskeriene skal umiddelbart meldes til vaktmester personlig eller skriftlig. NB! Maskiner, tørkeskap og vaskerilokalet skal forlates i rengjort stand. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av husordensreglementet. Overtredelse av reglementet vil medføre tap av retten til å benytte vaskeriet for en periode.

Banking av tepper og tørking av tøy i tørkebåsen, (i lilleblokka).

Når tørkebåsene ikke benyttes til tørking av tøy, kan teppebanking foregå alle dager fram til kl 20.00 unntatt lørdag etter kl.17.00 og på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

Benytt ikke lekeplasser eller andre steder der barn leker til teppebanking.

All tørk tas ned før kl 20.00.

Søppelbrønner/kildesortering.

Alt avfall skal kildesorteres i henhold til instruks fra Renovasjonsetaten.

Avfall skal pakkes forsvarlig inn. Brannfarlig avfall må ikke kastes i brønnen.

Aviser og annet papir skal kastes i papirbrønnen.

Er brønnen full, gå til neste for å kaste avfallet ditt.

Avfall etter oppussing, gamle møbler etc. hentes av containerbil ca. 4 ganger i året. Se eget oppslag i oppgangen.

Miljøavfall som maling, kjemikalier, kjøleskap og fryser, bildekk etc skal bringes av andelseier til miljøstasjon.

Ulovlig hensatt avfall, møbler o.l. vil bli kjørt bort for eierens regning.

Fellesanlegg - lekeplasser

Ta godt vare på grønntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget, og dermed beboerne, unødvendige omkostninger.

Dersom borettslagets fellesareal påføres skade og en blir gjort kjent med hvem skadevolder(e) er, vil skaden bli utbedret og regning sendt skadevolder.

Utvendige trapper.

Borettslaget er ikke ansvarlig for brøyting av trappen ved varmesentralen. All ferdsel i denne trappen skjer på eget ansvar. Bruk gangbroen, eller gangveiene til parkeringshuset, når trappene er glatte/tilsnødde.

TV-anlegg - radioantenner.

Beboerne er ansvarlige for at tilknytning til fellesantenneanlegget skjer med godkjent kabel. Melding om forstyrrelser/feil i antenneanlegget skjer til signal- anlegg.

Parabolantenner tillates oppsatt inne på verandaene på følgende vilkår:

Parabolantenne skal ha en diameter på max 90 cm og ikke helt eller delvis stikke utenfor verandaen. Den skal ikke festes i gulv eller brystning eller stenge rømningsvei. Søknad sendes styret før oppsetting. Parabol må ikke settes opp før godkjenning foreligger.

Bruk av leiligheten.

Banking og boring i leiligheten er kun tillatt fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på vanlige virkedager og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. All boring og banking er forbudt utenom disse tider, samt på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. Banking i rør og radiatorer er strengt forbudt. Planlegges større vedlikeholdsarbeider i leiligheten på dag- eller kveldstid, varsles naboene ved oppslag på tavla i oppgangen eller ved direkte henvendelse. Vis hensyn. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl 08.00.

Ingen kan overlate bruk av leilighet (tidligere framleie) uten skriftlig samtykke fra styret

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning.

Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Hundehold

Hundehold tillates under forutsetning av at erklæring om hundehold undertegnes og at reglene for hundehold blir overholdt. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Husordensreglene er basert på vedtektene for borettslag og er ment å være spilleregler for samvær og trivsel i borettslaget.

Brudd på husordenen kan imidlertid medføre erstatningskrav og/eller oppsigelse av leieforholdet (krav om fravikelse eller tvangssalg).

Ammerudkollen Borettslag
Styret