



Ammerud stasjon borettslag

Husordensregler

2023

1. Generelt

1.1 Husordensreglene skal bidra til god drift av borettslaget og hindre unødvendige skader og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i “god naboskikk”.

1.2 Beboerne skal følge reglene og ta ansvar for at de overholdes av besøkende.

1.3 Styrets medlemmer følger opp at reglene blir overholdt.

1.4 Eventuelle brudd på reglene skal fortrinnsvis ordnes direkte mellom de berørte. Hvis det viser seg vanskelig/umulig, skal saken tas opp med styret.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av styret.

2. Ro og orden

2.1 En leilighet skal bare benyttes til boligformål. Bruk av leiligheten skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for naboene.

2.2. Beboerne skal sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene:

- Vis spesielt hensyn mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og kl. 24.00 og 10.00 på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.
- Boring, banking og andre støyende aktiviteter skal ikke forekomme på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. På ukedager skal boring, banking og andre spesielt støyende aktiviteter foregå i tidsrommet kl. 09:00 – 20:00.
- Støyende aktiviteter legges til et tidspunkt som er minst mulig forstyrrende, og støy skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

- Næringsvirksomhet som medfører kundebesøk og/eller kan medføre sjenerende støy for naboene, tillates bare etter skriftlig samtykke fra aktuelle naboer og med styrets godkjenning.
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som kan medføre støy, skal naboene varsles om dette minst to dager på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Leilighetene skal holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

3.2 Avtrekk/lufterventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres, fordi det vil føre til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som forutsatt.

3.3 Den enkelte andelshaver har ansvar for innvendig vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den andelshaver som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Terrasser

4.1 Vis hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra terrassen.

4.2 Tøy kan tørkes på terrassen når det ikke sjenerer naboene. Tøy skal ikke henges over rekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

4.4 Renner og sluk på takterrassene skal gi fritt utløp av vann. Ved store snømengder bør styreleder/vaktmester konsulteres i forhold til fjerning av snø. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som påføres egen og/eller naboers leiligheter på grunn av vann/snø.

4.5 Boder, basseng/jacuzzi og andre større gjenstander kan bare settes opp på terrassen med skriftlig godkjenning fra styret. Gjenstander som oppbevares på terrassen skal være sikret mot sterk vind.

4.6 Begrens lagring av unødvendige gjenstander på terrassen. Gjenstandene forringer det generelle inntrykket, og inviterer i tillegg til brannstiftelse. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

4.7 Vesentlige endringer av terrassen (gulv og tak) kan bare skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.8 Montering av markiser og screens på terrassen og foran vinduer skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret (se punkt 9.2).

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Styret har ansvaret for bestilling og montering av standard type skilt og med riktig skrifttype til ringetablå, postkasse og ved inngangsdøren til hver leilighet. Ta kontakt med styret ved behov for endringer. Ved eierskifte faktureres ny andelshaver for kostnaden.

5.2 Ytre og indre inngangsdører skal holdes lukket og låst. Hvis en dør må holdes i åpen stilling i en kort periode, må støpselet til

den elektriske døråpneren trekkes ut av kontakten, eller brytere til døråpneren skrus av. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Armene til dørpumpene må ikke frakobles. Feil bruk kan forårsake kostbare reparasjoner. Styret lager en instruks på hvordan inngangsdørene kan holdes åpen ved eventuelt flytting - og vareinnlevering osv.

5.3 Private gjenstander skal ikke plasseres på fellesområdene. Dette av hensyn til renhold, adkomst til rømningsveier og bevaring av et generelt ryddig inntrykk.

5.4 Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller annen pynt utenfor egen leilighet, eller gjøre endringer av innvendige fellesarealer, uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.5 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene. Barnevogner kan plasseres i sykkelrommene.

5.6 Sykkelparkeringen i fellesområdet er forbeholdt sykler.

5.7 Forurensning og forsøpling av fellesarealer (inkl. sigarettaske, hundeevasker/-poser) er forbudt. Foreldre skal rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk skal oppbevares privat.

5.8 Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets fellesområder. Vis hensyn til barn og allergikere.

5.9 Styret har ansvaret for eventuell ny beplantning, benker, bord mm. på fellesarealene. Større innkjøp skal være godkjent via budsjettet på forhånd.

6. Heisen

6.1 Unngå langvarig blokkering av heisdøren ved inn- og utlasting av varer. Gjentatte og langvarige blokkeringer kan føre til at heisen slutter å fungere, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.

7. Miljøstasjon

7.1 Søppelkassene brukes til fire forskjellige typer avfall:

- Restavfall
- Papir/papp (må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping)
- Plastemballasje
- Matavfall (pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt)

7.2 Brennbart og farlig avfall må kastes i gjenbruksstasjoner.

7.3 Gjenstander og avfall må ikke plasseres utenfor søppelkassene.

8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeport og dør skal holdes stengt.

8.2 Garasjen skal ikke brukes som lekeplass eller oppholdssted.

8.3 Kjøring i garasjen skal skje med spesiell forsiktighet.

8.4 Det er ikke tillatt å vaske bilen i garasjeanlegget eller på felles parkeringsområde. Annet stell av bilen er tillatt, men polering/sliping bør helst skje utendørs pga. støveksposering.

8.5 Takstativ, skiboks, kano/kajakk ol. kan oppbevares på parkeringsplassene.

8.6 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller boden.

8.7 Det oppfordres til å holde garasjeplassene og områdene rundt bodene mest mulig fri for gjenstander av hensyn til feiing, renhold og generell orden. Styret kan gi advarsel med krav om

rydding, og de har rett til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel.

8.8 Lading av EL-biler skal bare skje ved godkjent ladeplass.

8.9 Det skal ikke parkeres bil langs veien ved inngangsporten til garasjekjeller. Dette medfører ulemper ved innkjøring til garasjen. Parkering, stans eller kjøring over fortauet inn mot garasjekjeller er forbudt.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse. Det er ikke tillatt å endre utseende på terrassen eller rekkverket. Se for øvrig pkt. 4.7.

9.2 For utvendig solavskjerming er det bare tillatt screens og markiser av type vertikalkalkise hvilke utbygger benyttet under utbygging og tilvalg. Styret kan gi nærmere informasjon og veiledning på forespørsel.

9.3 Blomsterkasser skal plasseres innenfor rekkverket av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

10. Parkering mm.

10.1 Borettslagets gangveier og inngangsparti skal alltid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer. Det er ikke tillatt å parkere på oppstillingsplass for brannbil.

10.2 Ballspill er ikke tillatt mot fasader eller på felles parkeringsområde.

11. Dyrehold

11.1 Begrenset dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til vesentlig ulempe for naboene. Et eksempel er hunder som piper, uler og bjeffer når de blir forlatt alene hjemme. Dette er ikke tillatt og vil medføre krav om fjerning.

11.2 Båndtvang gjelder hele året på borettslagets fellesarealer.

11.3 Beboere med ansvar for hund skal fjerne hundens avføring fra fellesarealer umiddelbart.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

12.1 Borettslaget har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Forsikringen dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er eier forpliktet til å begrense skadeomfanget.

12.2 Skade som antas å dekkes av felles bygningsforsikring, må meldes så raskt som mulig til styret eller forretningsfører (OBOS).

12.3 Beboerne har ansvar for å forsikre eget innbo og løsøre, samt å melde eventuell skade til forsikringsselskapet.

12.4 Beboerne er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart.

13. Sikkerhet

13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som kan åpnes med systemnøkler og brikker. Nøklerne og brikkene er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

13.2 Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokken eller garasjen. Vær påpasselig ved inn- og utkjøring.

13.3 Hvis det er feil på garasjeporten, si fra til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer. Porten skal i minst mulig grad bli stående åpen.

13.4 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal alltid være låst/lukket.

14. Eierskifte og utleie

14.1 Andelshavere som selger leiligheten, skal gi beskjed til borettslagets forretningsfører eller til styret.

14.2 Det gjelder særskilte regler i forbindelse med utleie av leiligheter i borettslag. Før inngåelse av avtale om utleie skal styret kontaktes. (Lovendring gjeldende fra 01.01.20).

Vedtaksdato: 17.10.2023