

HUSORDENSREGLER FOR LYNGÅSEN BORETTSLAG

Revidert 12.01.2021, endret 29.06.21, sist endret 09.11.21

FORMÅL

1. Husordensreglene skal skape best mulig bomiljø i borettslaget.

GRUNNLAG

2. Husordensreglene er en del av husleiekontrakten og vedtektene for LYNGÅSEN BORETTSLAG.

HÅNDHEVELSE AV REGLENE

3. Borettslagets styre skal påse at husordensreglene blir fulgt og varsler andelseier/ beboer skriftlig ved brudd på reglene. Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsansvar og/ eller utkastelse fra borettslaget. Ved gjentatte grove brudd har styret myndighet til å treffe forføyninger.

GENERELLE REGLER

4. Alle boenheter skal være utstyrt med godkjent brannslukkingsapparat, eventuelt godkjent brannslange. Alle boenheter skal også være utstyrt med minst en røykvarsler i hver etasje. Dette er andelseiers ansvar.

5. Oppgangen er rømningsvei og skal ikke benyttes som oppholdssted eller lekeplass. Det skal ikke oppbevares private eiendeler i oppgangene. Sykler, barnevogner, rullatorer, skap, hyller, sko, klær, sparkstøttinger, kjelker, akebrett, ski, pynt, lykter og lignende skal ikke plasseres i oppgangene, heller ikke under trappen. Bruk sportsbodene eller egen leilighet til slike gjenstander. Dersom slike gjenstander ikke fjernes etter førstegangsvarsel vil det bli fjernet av styret uten ytterligere varsel og på andelseiers regning. Styret utfører jevnlig tilsynsrunder.

Det er forbud mot oppbevaring av matvarer, det vil si alt som er spiselig/ drikkelig for mennesker og dyr i boder ute og i underetasje/ førsteetasje.

Det er forbud mot oppbevaring av private eiendeler i fellesarealet i bodområdene. Dersom slike gjenstander ikke fjernes etter førstegangsvarsel, vil det bli fjernet av styret uten ytterligere varsel og på andelseiers regning. Styret utfører jevnlig tilsynsrunder.

6. Hovedinngangsdørene til blokkene skal holdes lukket og dørene skal være låst.
7. Alle leiligheter i blokker skal ha dørskilt med navn eller enhetsnummer/leilighetsnummer godt synlig. Også ringeklokke og postkasse skal være tydelig merket med navn på beboere eller enhetsnummer/leilighetsnummer.
8. Fremleie av leilighet skal godkjennes av styret, jf. Vedtekter for Lyngåsen borettslag.
9. Hver oppgang i blokkene skal ha en oppgangstillitsvalgt. Denne velges av beboere for 1 år av gangen. Navnet på vedkommende skal meldes til styret innen 01.06. hvert år. Dersom ikke dette blir gjort, skal oppgangstillitsvalgt utpekes av styret.
10. Leilighetene/rekkehusene må benyttes slik at bruken ikke er til plage eller ulempe for andre beboere.
11. I tiden fra kl. 22.00 til kl. 06.00 skal det være ro i leiligheten. Ved utendørs aktiviteter etter klokken 22:00 må det tas hensyn til øvrige beboere.
12. Følgende regler gjelder for øving på instrumenter, snekkervirksomhet, saging, boring med drill og annen støyende aktivitet.
 - mandag til og med fredag - ikke etter kl. 20.00
 - lørdag - ikke etter kl. 18.00
 - søndag og helligdager - ikke tillatt.
- Spesielt støyende arbeider, som eksempelvis opp-pigging av bad, skal varsles naboene minimum 3 dager før oppstart, og utføres innenfor normal arbeidstid.
13. Radio og fjernsyn må dempes ned i de tidsrom som fremgår av punkt 11.
14. Andelseiere i blokker har plikt til å utføre vask av fellesarealene i oppgangen etter lister oppsatt av oppgangstillitsvalgt. Gjøres ikke dette, kan styret gå inn og pålegge innleie av rengjøringsbyrå for andelseieres regning.
15. Det skal utføres hovedrengjøring i oppgangene i blokkene en gang hvert år. Oppgangstillitsvalgte organiserer rengjøringen.
16. Andelseier er ansvarlig for å holde uteområdet foran og bak egen andel ryddig.
17. Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduene og fra balkonger/terrasser eller mate fugler på balkonger i blokkleiligheter. Dette kan trekke mus og rotter til boligene og forsøple balkongene til naboer.
18. Husholdningssøppel skal være godt innpakket før det kastes i avfallsbeholder.
19. Det er ikke tillatt å kaste bleier, sanitetsbind, tamponger, q-tips og lignende i klosettet.

20. Avfall som ikke går i avfallsbeholdere (større gjenstander) er beboerne selv ansvarlig for å fjerne.

21. Det skal ikke legges avfall utenfor avfallsbeholdere, beholder for levering av tekstiler eller komprimator. Ved forsøpling faktureres andelseier etter satser vedtatt av styret.

21. Lufting av leiligheter i blokker skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entredør mot oppgang.

22. Det skal ikke luftes/ bankes tepper, dyner og lignende på terrasser, balkonger eller i vinduer. Det må heller ikke henges tøy til tørk på balkonger/ terrasser slik at det er synlig fra vei.

23. Det er forbud mot bruk av kullgrill og bålpanne på balkong/ terrasse.

24. Oppskyting av fyrverkeri og flyvende lanterner skal kun foregå på fotballbanen.

25. Trafikk- og parkeringsbestemmelser for Lyngåsen Borettslag – se eget avsnitt.

26. Husdyrhold - se eget avsnitt.

Bygninger og fellesområde – utvendige og innvendige anordninger/arbeider

26. Andelseiere i boliger med utgang på bakkeplan, har en eksklusiv bruksrett rett foran sin bolig på inntil 7 meter. Man står allikevel ikke fritt til å gjøre helt som man ønsker på dette området. Dersom man ønsker å gjøre endringer, som å fjerne masser eller bygge noe, må styret og/eller generalforsamlingen godkjenne dette. Bygg derfor aldri noe uten først å kontakte styret.

Alle bygningsmessige endringer og arbeider på fasade, tak, bærende konstruksjoner og innvendige vegger skal godkjennes av generalforsamlingen og/eller styret. Arbeidene kan ikke iverksettes før godkjenning er gitt. Dersom tiltaket er av en slik karakter at det også skal godkjennes av kommunen, skal både kommunal godkjenning og godkjenning fra generalforsamling /styre være i orden før tiltaket iverksettes. Kommunal godkjenning sendes styret før arbeidene igangsettes.

Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. All oppussing eller vedlikehold av våtrom skal utføres i tråd med Våtromsnormen og **det skal benyttes godkjente håndverkere.** Borettslaget, ved styret, skal på forhånd underrettes skriftlig ved enhver ombygging/oppussing av våtrom.

27. All annen utvendig bygging i borettslaget skal godkjennes av styret og eventuelt generalforsamlingen før igangsetting. Dette gjelder også oppsetting av lekestuer, boder, drivhus, skillevegger, gjerder, murer, takoverbygg og plattinger.

28. I blokkene driver kjøkkenventilator ventilasjonsanlegget i hver leilighet. Denne skal til enhver tid være påskrudd og må ikke skiftes uten godkjenning fra styret.

29. Ildsted må monteres av fagfolk og godkjennes av Follo brann- og feievesen. Kopi av godkjenning skal sendes skriftlig til styret.

30. Staking/spyling av tette vasker og sluk på kjøkken og bad, samt klosetter er andelseiers ansvar og besørages og betales av andelseier.

31. Markiser skal være ens i fargevalg innen hver blokk/rekke. Ved uenighet har styret avgjørende myndighet.

32. Det er ikke tillatt å montere varmpumper i blokkleiligheter over bakkeplan. Montering av varmpumpe i sokkelleilighet eller rekkehus må søkes om til styret og montering kan ikke igangsettes før skriftlig tillatelse er gitt.

33. Montering av parabolantenner skal på forhånd være godkjent av styret. Antennen kan bare plasseres slik at den ikke er synlig fra gangvei i borettslaget eller til sjenanse for naboer.

34. Maksimal høyde på gjerder er 1 meter, bortsett fra støyskjerm oppsatt av borettslaget eller kommunen.

35. Maksimal høyde hekker/busker er 2 meter. Dette gjelder også thuja. Andelseier er ansvarlig for å holde maksimalhøyde på hekker/busker i tilknytning til sin andel.

36. Alle andelseiere skal ha tilgang til egen andel via fellesområdet der dette ikke er begrenset av topografien i området. Det er forbudt å ha/ sette opp murer, gjerder og porter som begrenser tilgang til fellesområder og naboers «egen» hage/ platting.

37. Maling av boder, gjerder, leegger, utvendige trapper og lignende skal følge fargekoder vedtatt for borettslaget.

38. Trapper fra garasjer og stikkveier holdes i orden av vaktmester.

39. Beplantninger og annen endring av fellesareal skal godkjennes av styret.

40. Hoggning av trær på eiendommen er ikke tillatt. Ved ønske om eller behov for fjerning av trær skal styret varsles og godkjenne arbeidet før det settes i gang.

41. Arbeider på bygninger eller fellesområde, som for eksempel maling og vedlikehold av lekeplasser, grøntareal, gjerder, murer og utemøbler, som ikke medfører fare, kan gjennomføres på dugnad. Dersom andelseiere ikke stiller på dugnad, vil styret leie inn profesjonell arbeidskraft. Gjelder dugnaden objekter med spesiell bruksrett for den enkelte andelseier, vil kostnaden ved innleid arbeidskraft faktureres gjeldende andelseier.

42. Videoovervåkning på borettslagets eiendom er ikke tillatt uten generalforsamlingens samtykke. Dette gjelder også oppsetting av falske kameraer. Videokamera i dørklokker skal ikke filme utover boligens trapp/ plating foran inngangsdør.

Klager

43. Følgende fremgangsmåte skal nyttes ved klage på brudd på husordensreglene:

- a. Klagen skal først rettes til den som bryter reglene.
- b. Hjelper ikke dette, skal klageren melde fra til oppgangstillitsvalgt. Denne tar saken opp med den som bryter reglene.
- c. Hjelper heller ikke dette, skal klagen fremsendes til styret.

Styret gir EN skriftlig advarsel til den forholdet gjelder før saken tas videre.

TRAFIKK- OG PARKERINGSBESTEMMELSER LYNGÅSEN BORETTSLAG

FORMÅL

1. Formålet med disse bestemmelser er å sikre at trafikkavvikling og parkering av motorkjøretøyer gjennomføres på en slik måte at beboernes krav om et godt bomiljø blir tilfredsstillt på best mulig måte.

GYLDIGHETSOMRÅDE

2. Disse bestemmelser gjelder for hele området som av Lyngåsen Borettslag.

TRAFIKKBESTEMMELSER

3. Det er ikke tillatt å trafikkere gangveiene ned til boligområdene med motorkjøretøyer. Unntatt herfra er:

- syketransporter (også lege), brøytebil, flyttebiler, søppelbiler, brann og politi.
- varetransport og drosjer.

NB! Parkering i forbindelse med de nevnte transportert er kun tillatt for av- og pålessing (maks 15 minutter). Dersom det skulle være ekstraordinært behov for å parkere inne i borettslaget lengre enn fastsatt tid, kan beboer kontakte styret for midlertidig parkeringstillatelse.

4. Veibommen skal kun åpnes for kjøring i henhold til punkt 3.

PARKERINGSBESTEMMELSER

Parkeringsområder

5. Lyngåsen Borettslag disponerer følgende parkeringsområder:

a. Nordre parkeringsområde

- 60 parkeringsplasser i fellesgarasje.
- 47 garasjer på fellesgarasjens tak.
- 6 gjesteparkingsplasser på fellesgarasjens tak.
- 1 reservert parkeringsplass på fellesgarasjens tak.

b. Søndre parkeringsområde

- 60 parkeringsplasser i fellesgarasje.
- 48 garasjer på fellesgarasjens tak.
- 27 gjesteparkingsplasser foran fellesgarasjen (5 av disse plassene er reservert kun for gjester).
- 7 gjesteparkingsplasser på fellesgarasjens tak.

Garasjer

6. Det følger en garasje plass til hver andel. Denne plassen skal alltid følge leiligheten/ rekkehuset. Alle plassene er nummererte.

7. For å unngå at borettslagets gjesteparkeringsplasser opptas av beboere er disse pliktig å benytte garasje plassen sin for parkering dersom ikke størrelsen på bilen hindrer dette. Styret skal varsles dersom noe ligger til hinder for å benytte garasje plassen.

8. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å holde orden i/på/ved egen garasje-/parkeringsplass. Styret sørger for rengjøring av resten av parkeringsområdene.

9. Ved feiing/ vasking av garasjeanlegg er andelseier ansvarlig for at garasje plass er ryddet og feiiet og kjøretøy fjernet til varslet tid.

10. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av porter, låser og vridere.

11. Garasjeport skal være lukket og låst. Ved feil på lås/port skal styret kontaktes.

12. Garasjer skal ikke benyttes som bod og det skal til enhver tid være plass til 1 bil i hver garasje. Det skal ikke oppbevares annet enn maksimalt 8 bilhjul på hver plass i felles garasjeanlegg. I tillegg kan det oppbevares 1 sykkelstativ, 1 sett takbøyer og 1 takboks dersom den henges forsvarlig opp i taket. Har man motorsykkel/ moped kan denne parkeres i garasjen dersom det er plass til dette i tillegg til evt. bil og bil/ moped/ motorsykkel ikke kommer så langt ut at den står til hinder for andre.

13. Ved oppbevaring av annet enn nevnt ovenfor i fellesgarasje, vil dette bli fjernet for andelseiers regning etter varsel levert i postkasse.

14. Det skal ikke oppbevares gassbeholdere i garasjer.

15. Utleie av garasje plasser

Andelseiere som ikke eier/ disponerer bil, kan kun leie ut sine parkeringsplasser til andre andelseiere i borettslaget. Styret skal informeres om leieforholdet.

16. Det er anledning for andelseier å søke om parkering inne i borettslaget ved forflytningshemming. Slik parkering kan tildeles dersom det er mulig i forhold til krav om fremkommelighet for annen trafikk. Det skal da legges frem parkeringsbevis for forflytningshemmede og parkeringstillatelsen varer kun frem til utløp av parkeringsbevis. Kortvarige parkeringstillatelser i tilknytning til sykdom eller nedsatt bevegelighet kan gis uten parkeringsbevis for forflytningshemmede.

Annen parkering

17. Gjesteparkeringsplassene skal primært brukes til korttidsparkering for gjester, men kan også benyttes av andelseiere dersom det er mer enn 1 bil i husstanden. Gjesteparkeringen

kan kun benyttes i maks 3 døgn uavhengig av om kjøretøyet er brukt/flyttet i mellomtiden. Kjøretøyet må være borte fra borettslagets område i 24 timer, før ny parkering kan finne sted.

18. Parkering skal registreres på www.ostlandskeparkering.no. Kode for innlogging publiseres på Vibbo.

19. Det er 5 reserverte parkeringsplasser for gjester på søndre parkeringsområde. Disse plassene er merket «Reservert parkering, kun for gjester», og det er ikke anledning for andelseiere eller firmabiler å benytte disse plassene.

20. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt.

21. Dobbelparkering er ikke tillatt, verken i fellesgarasjene eller de øvrige parkeringsområder. Unntak fra denne regelen er presisert i pkt. 12.

22. Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser for campingvogner, campingbiler, lastebiler, større tilhengere og lignende.

23. Det er beboers plikt å informere gjester/besøkende om gjeldende parkeringsbestemmelser.

24. Det er forbud mot vasking av bil i borettslaget.

25. Det er lov å skifte hjul og gjøre små reparasjoner på bil i borettslaget dersom man ikke står til hinder for andre. Bilen må ikke forlates uten tilsyn mens arbeidet pågår.

26. Brudd på parkeringsbestemmelsene medfører parkeringsgebyr og/eller borttauing for kjøretøyeiers regning.

Lading av elbil/hybridbil

27. Det er ikke tillatt å lade elbiler eller hybridbiler uten godkjent ladestasjon. Ved ulovlig lading pålegges et gebyr fastsatt av styret i tillegg til fast kostnad for bruk av strøm på kr 400,-.

28. Borettslaget benytter Zaptec ladestasjoner og det er kun godkjent å montere ladestasjoner av samme type. Styret skal varsles før bestilling av nye ladestasjoner og ladestasjon skal monteres av elektrikerfirma styret har avtale med. Montering bekostes av andelseier. Ladestasjon skal følge leilighet ved salg.

29. Ved montering av ladestasjon som ikke er godkjent av styret vil denne bli fjernet på eiers bekostning.

30. For å dekke borettslagets kostnader i forbindelse med etablering av ladesystem for elbiler og hybridbiler, drift og vedlikehold av dette, vil et pålegg i ladekostnad vedtas av styret. Kostnad for lading faktureres månedlig eller når kostnad overstiger kr 500,-.

REGLER FOR HUSDYRHOLD LYNGÅSEN BORETTSLAG

1. Reglene omfatter alle husdyr og kjæledyr.
2. Før anskaffelse av husdyr/kjæledyr skal styret kontaktes.
3. Husdyr/kjæledyr må ikke være til sjenanse for andre beboere når det gjelder støy, lukt, urenslighet og annet.
4. Lufting av dyr
 - Det er dyreeiers plikt å til enhver tid ha kontroll på sitt dyr.
 - Hvis dyret gjør fra seg på Borettslagets område, skal avføringen besørgeres fjernet av eieren.
 - Småbarn må ikke alene ha ansvar for dyr.
5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor Borettslagets område. Dette gjelder i første rekke hund.
6. Klager - Se husordensreglenes punkt 43.
7. Ved overtredelse av reglene har styret myndighet til å forlange dyret (dyrene) fjernet fra Borettslagets område.