

**HUSORDENSREGLER FOR
KEYSERLØKKA ØST BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamlingen 12. mai 2011
Justert av styret 2. mars 2021**

Hver enkelt borettsseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir etterkommet. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men også praktiske opplysninger som skal sikre trivsel i borettslaget samt at beboerne tar et felles ansvar for vårt bo område. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til borettslagersne skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser. Husordensreglene inngår som en del av regelverket.

RO

1. Det skal i hovedsak være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom kl 23.00 og 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret. Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, hjemmekino, vaskemaskiner ol. Dette innebærer bl.a. at balkongdøren skal være lukket ved høy lyd i boligen
2. Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal bare skje mellom 7.00 – 20.00 mandag til fredag, og mellom 10.00 – 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres. Slikt arbeid skal avtales direkte / varsles skriftlig de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til.
3. Selskap/fest skal i utgangspunktet holdes innen de gjeldende ordensreglene. Dersom det er forventet at støy fra et selskap eller fest går utover grensen for akseptabel støy eller den vanlige stilletiden, skal alle naboer i oppgangen varsles om dette og varigheten av selskapet/ festen minst 48 timer før festen tar til. Dersom noen av naboene ber om at festen begrenses i stilletiden, skal dette ønsket etterkommes.

OPPHOLD I TRAPPEOPPGANGER/VASK AV TRAPPER

4. Det henstilles til den enkelte å påse at unødig opphold i gangene unngås. Ekkoeffekten i våre trappeoppganger er stor og ofte til sjenanse for beboerne.
5. Vask og renhold av trapper utføres av firma en gang i uken.
6. Beboerne henstilles om å ta inn dørmatten den dagen i uken da trappeoppgangene vaskes, slik at renholdsfirmaet lettere kan utføre arbeidet sitt.
7. Utover dørmatten skal ingen gjenstander plasseres i trappeoppgangen.

AVFALL OG RETURAVFALL

8. Alle søppelposer med restavfall skal knytes godt igjen og legges i søppeldunkene i søppelhusene utenfor blokkene. Disse søppeldunkene er kun til restavfall.

9. Oppussingsavfall og spesialavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.
- 9a. Avfallssekker utgjør en brannrisiko og skal plasseres minst 5-fem- meter fra bygning (husvegg). De skal ikke plasseres slik at de hindrer ferdsel, gående eller kjørende. Sekkene skal fjernes fortløpende slik at de ikke blir stående over tid eller ødelegger underlaget. Andelshaver er ansvarlig for riktig plassering også når arbeider er satt bort.
10. Den enkelte beboer oppfordres til å bruke, de for borettslaget kostnadsfrie, returpunktene for papp/papir og glass/metall. Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor søppelhusene.
11. Det er ikke tillatt å sette søppelposer ut i oppgangen.

LUFTING - VENTILASJON

12. Vinduene i trappeoppgangen skal som regel være lukket og settes opp bare ved nødvendig utlufting. Den som setter opp vinduer i gangen må påse at det/de også lukkes. Husk stormkroken! Takluker på loftet skal i hovedsak være lukket.
13. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt.
14. Våre leiligheter har naturlig ventilasjon. Dette er et vanlig ventilasjonssystem i eldre boliger som våre. Dette systemet fungerer ved at det fra våtrom føres kanal opp over yttertak. På grunn av temperatur- og høydeforskjell skapes et undertrykk i leiligheten. Undertrykket trekker frisk luft inn i leiligheten gjennom ytterveggsventiler i oppholdsrom. Derfra vandrer luft til våtrom gjennom luftspalte under dør eller trekkes ut gjennom lufteluke på kjøkken.
15. Ved denne formen for ventilasjon må det luftes bevisst for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet og et lavt energiforbruk. Boliger som er for tett slik at det er dårlig luftutskifting, kan få sopp-, mugg- eller råteskader.
16. Kjøkkenvifte montert til en veggventil kan redusere luftgjennomstrømningen i leiligheten i tillegg til at en slik kobling vil føre til at luften trekkes feil vei og fuktig luft føres inn i leiligheten. I våre leiligheter er det således kun tillatt å benytte kjøkkenvifte med kullfilter – det er IKKE tillatt å montere kjøkkenvifte verken i yttervegg eller innvendig luftepipe.
17. Beboer/eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

VASKERIENE

18. Bruk av vaskerier skjer i tidsrommet mandag til fredag kl 08.00 - kl 22.30 og på lørdager i tidsrommet kl 09.00 til kl 19.00. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søn- og helligdager.
19. Det utarbeides egne retningslinjer for bruk av vaskeriene, og det er den enkelte brukers ansvar å etterkomme disse.

20. Ved å bruke vaskeriet aksepterer den enkelte bruker de gjeldende retningslinjer for bruk av vaskeriet som er oppslått i det enkelte vaskeri.

21. Retningslinjene likestilles med husordensreglene.

PARKERING

22. Borettslagets parkeringsplasser er forbeholdt de som leier disse. Beboere plikter å underrette sine besøkende om borettslagets parkeringsbestemmelser.

23. Beboere tillates ikke å parkere på særskilte plasser som er avsatt for besøkende.

24. Kortere opphold for av- og pålessing av tyngre kolli tillates dog slik at det er synlig aktivitet ved kjøretøyet.

25. Det kan utarbeides egne retningslinjer for leie av parkeringsplass og parkering i borettslaget. Disse anses som en del av husordensreglene.

LÅSING OG SLUKKING

26. Utgangsdørene skal holdes låst/lukket. Dersom noen beboere må holde utgangsdørene oppe f. eks ved av-/pålessing fra bil o.a., må vedkommende sørge for at døren etter endt ærend blir forsvarlig lukket og låst.

27. Dører til kjeller, loft og vaskeri skal være låst. Påse at lys slukkes når lokalet forlates

OVERLATING AV BRUK

28. Overlating av bruk av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overlating av bruk er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om overlating av bruk. Søknad om bruksoverlating fremsendes gjennom forretningsfører.

28a. Korttidsutleie av hele leiligheten inntil 30 kalenderdager i året. Dette tilsvarer airbnb og lignende og er en rettighet andelshaver har. Av hensyn til bomiljøet skal det meldes til styret at man ønsker å benytte denne rettigheten. Ved korttidsutleie forutsettes det av sikkerhetsmessige årsaker at andelshaver bruker digital nøkkel og deler denne til leietagere. Andelshaver har en særlig plikt til å informere leietagere om husordensreglene og da spesielt punktene om ro, avfall, parkering samt alminnelige ordensregler.

28b. Utleie/utlån av ett rom mens andelshaver selv bor og benytter leiligheten, krever ingen melding eller tillatelse fra styret.

DYREHOLD

29. Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget, bortsett fra i de tilfeller da det er gode grunner som tilsier at beboeren skal kunne holde dyr og at dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets øvrige beboere. I slike tilfeller må det søkes til styret om godkjenning av dyreholdet før dyret anskaffes. Med "gode grunner" menes i denne sammenheng at sosiale og velferdsmessige årsaker skal ligge til grunn for en eventuell søknad.
30. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Skjema fås av styret.
31. Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
 - Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.
 - Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
 - Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget
32. Nye andelseiere eller leietagere som flytter inn i borettslaget plikter før innflytning finner sted, å søke, og få tillatelse fra styret dersom husholdningen medfører dyr. De samme betingelsene for å få innvilget søknaden vil gjelde som for de øvrige beboerne.
33. Det er ikke tillatt å lage innretninger slik at dyr fritt kan gå inn og ut av leilighet eller opp og ned av balkonger.
34. Dersom reglene for dyrehold i borettslaget ikke etterkommes av beboerne, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget, eller at beboeren(e) flytter fra borettslaget.

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

35. Bygningmessige endringer må ikke foretas uten godkjenning av styret.
36. Bygningmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Oppsetting av markiser/utvendig solavskjerming, parabolantenner, utelykter
 - Inngrep som medfører hull i fasadeplatene, inkludert all bruk av spiker eller skruer
 - Skifte av dører og vinduer
 - Riving/flytting av innvendige vegger m.m.
 - Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad.
37. For at styret skal kunne utøve en enkel og lik saksbehandling er det utarbeidet et søknadsskjema som også sikrer en god juridisk sikkerhet for alle parter, andelshaver, borettslaget (styret) og naboene. Skjemaet skal brukes for alle bygningmessige endringer som andelshaver ønsker å gjøre. Avhengig av hva andelshaver søker om, vil det være forskjellig krav til vedleggene
38. Overflatebehandling av balkongdekke skal kun skje med produkter godkjent/anvist av styret. Det er ikke tillatt å lime fliser eller feste annet i dekket. Kun løse terrassebord, fliser o.l. er tillatt.
39. Beboer/eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.
40. Beboer/eier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

41. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å riste tepper, lufte dyner o.l. fra balkongene eller gjennom vinduer.
42. Kjeller- og loftsganger må holdes ryddig, likeledes trappeoppganger. Disse arealene skal ikke benyttes til lagring av gjenstander eller oppbevaring av sko. Gjenstander som hensettes i fellesarealer, utover det som er tillatt i for eksempel felleskjeller, og som styret eller vaktmester vurderer å utgjøre en fare eller sjenanse for andre beboere, vil kunne fjernes dersom ansvarlig beboer ikke selv umiddelbart etterkommer styret eller vaktmesterens oppfordring om å fjerne gjenstanden(e).
43. Felleskjeller skal benyttes til plassering av det utstyr som hører årstiden til. Utstyr som er ødelagt og ikke er i bruk må ikke bli stående i felleskjeller
44. Alle innendørs fellesarealer i borettslaget er røyk frie, inklusive trappeoppganger, felleskjellere, alle korridorer, loft, fellesvaskeriene og velferdsrom
45. Alle beboere må verne om plener, beplantning og leke/parkområdet. Det er forbudt å legge ut mat til fuglene på bakken, da dette ofte trekker til seg rotter og mus.

46. Det er generelt ikke tillatt med utvendig vask av bil eller andre større kjøretøy på borettslagets område.
47. Unødig bil- og motorsykkeltkjøring på anleggets veier er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes kjøretøyer, tilhengere ol utenfor oppmerkede felter på anlegget. Alle beboere har et felles ansvar for at anleggets eiendom, bygninger, maskiner og grøntanlegg holdes i forsvarlig stand.
48. Det er forbudt å benytte eller lagre flyktige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner/motorer i kjeller eller på loft.
49. Bruk av grill med åpen ild (for eksempel gass- og kullgrill) er ikke tillatt på balkongene. Bruk av elektrisk grill tillates såfremt matos/lukt fra grillen ikke er til sjenanse for naboene. Bruk av engangsgriller er forbudt på balkonger.