

Husordensregler for Lensmannssvingen borettslag

**Vedtatt på generalforsamling
mai 2021**



Husordensregler

Versjon 3 - vedtatt på ordinær generalforsamling 25.05.2021.

Tidligere endret 30.05.2016 og 14.06.2017

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å informere om hvilke regler som gjelder når man bor og oppholder seg i borettslaget. Reglene skal bidra til å holde ro og orden, og å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder dem.

Følgende bestemmelser er også å betrakte som en del av ordensreglene:

- *Branninstruks*
- *Parkeringsvedtekter*

Bestemmelsene er å finne på vår hjemmeside: <https://lensmannssvingen.no/>

2. Fellesarealer

Fellesarealer er alle arealer utenfor leiligheten og boden som andelseier disponerer. Leiligheter på bakkeplan disponerer også terrasse og areal utenfor egen leilighet frem til beplanting/hekk som avgrensing mot plener på fellesarealet.

Husordensreglene regulerer bruken av fellesarealene. Vedlikehold av fellesarealene er styrets ansvar, men beboerne må hjelpe til å holde arealer og anlegg i orden. Vi må sammen verne om beplantning og utstyr som benker, lekeapparater og liknende. Feil og skader må meldes til styret snarest. Vi ønsker alle å ha det pent og ryddig rundt oss, og alle kan delta ved å unngå rot og søppel i fellesarealene, samt bidra med daglig vedlikehold av blomsterkasser og bed.

Beboerne kan innenfor følgende rammer fritt benytte fellesarealene:

- Det er ikke anledning til å lagre ting eller foreta endringer på fellesarealene uten styrets godkjenning.
- Ved bruk av felles grøntareal skal private eiendeler fjernes ved dagens slutt, og disse må heller ikke hindre vaktmesters vedlikehold av grøntarealene.
- Aktiviteter på fellesarealene som kan være til fare for live og helse til mennesker eller dyr skal ikke forekomme.
- Svalganger og trappesjakter er brannrømningsveier og skal holdes åpne for fri ferdsel til enhver tid. Mindre bord og stoler på svalganger som ikke hindrer fri ferdsel kan aksepteres, men all lagring i trappeoppgangen er forbudt.
- Det må ikke lagres brannfarlige væsker eller eksplosjonsfarlige stoffer i fellesarealene eller i bodene.
- Bilkjøring på indre område skal unngås, men kan skje i forbindelse med nyttekjøring som varelevering, besøk av håndverker etc. Parkering er kun tillatt i forbindelse med av- og pålessing.

3. Støy

Aktiviteter som kan forstyrre naboer skal begrenses. Det må vises hensyn når det gjelder sang, musikk, TV, radio m.m. Unngå unødig støy i svalgangene. Spesielt hensyn må vises når man har selskaperlighet eller oppholder seg på terrasser, balkonger og utendørs for øvrig.

Beboere som av rimelig grunn vil forårsake støy skal varsle sine naboer om årsak og tidsrom.

- Det skal være ro i leilighetene i periodene:
 - Hverdager mellom kl. 23.00 og 06.00
 - Lørdag, søndag og helligdager mellom kl. 23.00 og 08.00
- Vaskemaskiner og sentrifuger skal ikke benyttes etter kl. 22.00.
- Håndverksmessig arbeid som medfører støy, kan utføres mellom kl. 07.00 og 20.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager.

4. Sikkerhet

Sikkerhet er viktig for oss alle, og dører og porter skal være lukket og låst når de ikke er i bruk. Borettslaget har systemlåser på alle ytterdører og dører til garasje, søppelrom etc. Kopierte nøkler fra uautorisert leverandører skal ikke brukes, da dette kan føre til problemer med å betjene låsene. For å unngå at uvedkommende får adgang til våre arealer er porttelefon installert for alle leiligheter.

Følgende er viktig:

- *Ukjente personer skal ikke slippes inn.*
- *Borettslaget har systemlåser på alle fellesdører, og nye nøkler til disse skal bestilles gjennom styret, fra godkjent leverandør. Kostnadene blir belastet andelseier.*
- *Tap av systemnøkler skal meldes til styret.*
- *Portåpner til garasje, samt nøkler til leilighet, egen bod og postkasse er andelseiers ansvar.*

5. Parkering

Borettslaget har begrensede parkeringsmuligheter, samtidig som det ligger nært sentrum med stort parkeringsbehov. Det er derfor viktig at parkeringsbestemmelsene blir etterfulgt av alle. Gjester skal benytte parkeringsoblat fra den leiligheten man besøker, og denne skal ligge godt synlig i bilen. Antall plasser for gjesteparkering er begrenset, og bruk av parkeringsoblat for biler som ikke tilhører reelle gjester må ikke forekomme.

Følgende er viktig:

- *Andelseiere skal parkere på den plassen som er tildelt leiligheten.*
- *Gjester skal benytte gjesteparkering og ha parkeringsslapp som viser leiligheten som besøkes.*
- *Gjesteparkering er kun for reelle gjester til borettslaget.*
- *Lagring av private ting på p-plassene i garasjene skal ikke forekomme.*
- *Det er ikke tillatt å parkere på indre område, unntatt for av- og pålessing.*
- *Sykler kan parkeres i sykkelboden i gjestegarasjen og i uteboden ved nr. 36. Bodene skal alltid være låst.*

6. Lading av el-biler og bruk av stikkontakter i garasjene

Nåværende stikkontakter i garasjene er for kortvarig bruk i selve parkeringsarealet og strømforbruk betales av borettslaget. Etter søknad kan styret godkjenne permanent kabling for stikkontakt i egen bod på samme kurs. Installasjonen bekostes av andelseier og det tilkommer en månedlig avgift fastsatt av styret. Lading av el-scooter kan skje fra stikkontakt utvendig på bodveggen etter søknad, og mot et årlig gebyr.

Borettslaget har installert et anlegg for lading av el-biler. Andelseier kan bestille ladestasjon for eget behov og regning, på <https://www.chargeup.no/>. Teknisk oppfølging og betalingsløsning leveres av ekstern leverandør som belaster bruker av ladestasjon for faste avgifter og strømforbruk. Styret godkjenner brukere og bestemmer kostnadsnivå.

Følgende er viktig:

- *Lading av el-biler er kun lov via etablerte ladestasjoner.*
 - *All feilmelding skal skje til leverandør.*
- *Etablering av stikkontakter i boder skal godkjennes av styret. Avgift for tilkoping til felleskurs vil påløpe.*
- *Lading av el-scooter kan skje fra stikkontakt på bodveggen etter søknad, og mot et årlig gebyr.*

7. Utvendige installasjoner

Utførelse og farge på markiser, persiener og leegger skal være som godkjent av borettslaget. Det foreligger også godkjente løsninger for innglassing av balkonger. Belysning i fellesarealer og på utvendig vegg, vedlikeholdes av borettslaget. Styret utleverer lyskilder når du skal skifte på balkongen. Opprinnelig utførelse av lysarmatur kan ikke endres. Tillegg i belysningen kan gjøres når det er foretatt innglassing av balkonger. Utførelsen skal godkjennes av styret.

Andelseier kan etter søknad og godkjenning fra styret installere:

- **Markiser** - type: Scandic markiser design 5374.
- **Utvendige persiener** - Lamellene skal ha farge 0010 og dekkassene farge 9006.
- **Leegger** - som males i farge Jotun Optimal Fargekode 9912 S4000-N.
- **Innglassing av balkonger** fra godkjent leverandør.

Følgende er viktig:

- *Utvendige parabolantennener er ikke tillatt.*
- *Installasjon av varmepumper er ikke tillatt.*

8. Vaktmestertjenester

Borettslaget har avtale med leverandører av vaktmestertjenester. Dedikert vaktmester er til stede en dag i uken. Vaktmester er også tilgjengelig for utrykning utenfor normal arbeidstid, se hjemmesiden vår for kontaktinformasjon. Eventuelle kommentarer til utførelse av vaktmesteroppgavene skal sendes til styret.

Vaktmestertjenestene omfatter:

- Renhold og rydding av fellesarealer
- Klipping av plener og andre gressbevokste områder
- Ettersyn av lyskilder
- Kontroll av rømningslys
- Snøbrøyting/-rydding og strøing
- Andre generelle vaktmesteroppgaver

9. Vedlikehold av leiligheter

Andelseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold, jfr. § 5-1 i vedtektene. Omfanget av vedlikeholdet er beskrevet i avsnitt 1. Det er spesielt viktig at alt utstyr og alle installasjoner forbundet med brannvern, elektro og vann blir ettersatt og vedlikeholdt, jfr. relevante kapitler i *FDV-Håndboka* som

skal være i alle leiligheter. Manglende vedlikehold kan ha store konsekvenser for borettslaget og andre andelseiere, f.eks. ved vannlekkasjer.

Leilighetene har innvendige varmtvannsberedere (VVB) som representerer en stor risiko for lekkasjer og vannskader. For å forebygge lekkasjer, må bl.a. hovedkran i kjøkkenbenken stenges ved fravær over 2 – 3 dager. Samtidig må strømmen til berederen slås av, jfr. bruksanvisning for berederen i VVS-kapittelet i *FDV-Håndboka*. Dette gjøres enklest ved å slå av automatsikring for VVB-kursen i sikringsskapet. I tillegg må sikkerhetsventil skiftes når nødvendig.

Det er installert vannstoppere i alle leiligheter. Sensorene registrerer fuktighet/vann, og stenger av vanntilførselen til leiligheten samtidig som det går en alarm. Dette er et tiltak som effektivt begrenser eventuelle lekkasjer. Vannstopperen skal ikke vedlikeholdes, men den bør testes hvert år. Beskrivelse av vannstoppere og informasjon om bruken finnes på våre hjemmesider.

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar, som beskrevet i § 5 – 2 i vedtektene.

Vedlikehold som er særlig viktig for å hindre vannlekkasjer:

- *Hovedkran til vann, og strøm til varmtvannsbereder skal stenges ved lengre fravær.*
- *Sikkerhetsventil på varmtvannsbereder må være i stand (skiftes ut etter anbefalinger fra leverandør – normal levetid er 10 – 15 år).*
- *Vannstoppsikring bør testes årlig.*

10. Renovasjon

Borettslaget har egne, avlåste rom for husholdningsavfall, papir/papp- og elektroavfall. Mat og restavfall må pakkes godt inn for å unngå lekkasjer. For øvrig skal renovatørens (Follo Ren) instruksjoner følges, se egne oppslag.

Alle må bidra til å holde søppelrommene rene og i orden. Annet avfall enn nevnt ovenfor skal ikke plasseres i søppelrommene, men bringes til en gjenvinningsstasjon. Det koster borettslaget (felleskapet) både tid og penger å fjerne dette.

Egne containere skal benyttes for:

- EE-avfall
- Glass-/metallemballasje
- Papir og papp
- Restavfall

For å forbygge skadedyr (rotter, mus etc.) er det viktig at følgende følges:

- *Det skal ikke legges ut mat til fugler.*
- *Matvarer skal ikke plasseres utendørs.*
- *Det skal holdes rent og ryddig utenfor leilighetene.*
- *Unngå fat eller beger med vann utendørs.*

11. Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene etter godkjenning fra styret. Eier må søke styret om dyrehold, og eier må signere skjema hvor man forplikter seg til å følge borettslagets retningslinjer. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboer og fellesskapet for øvrig.

Følgende er viktig:

- *Hunder skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Urinering på installasjoner og blomsterurner skal unngås og avføring samles opp.*
- *Katter skal alltid oppholde seg inne i leiligheten.*
- *Eier er økonomisk ansvarlig for skader som dyreholdet påfører felleskapets eller den enkeltes eiendom.*

12. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygninger og anlegg er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Andelseier har et tilsvarende ansvar for sin leilighet. Styret anbefaler at alle leiligheter utstyres med komfyrvakt dersom man ikke har platetopp/komfyr som hindrer overoppheting.

Bygningene er delt opp i ulike soner som er adskilte med brannsikre ståldører.

Følgende er viktig:

- *Ståldørene skal holdes lukket og ikke sperres i åpen posisjon.*
- *Røykvarslere skal være plassert slik at de kan høres i alle soverom selv med lukket dør.*
- *Røykvarslere skal vedlikeholdes av eier.*
- *Batterier på røykvarslere skal normalt skiftes hvert år, og de må testes jevnlig.*
- *Brannslukkingsapparatet skal plasseres på hovedsoverommet, eller lett tilgjengelig ved utgangsdøren, og være tydelig merket.*
- *Brannslukkingsapparat skal sjekkes jevnlig. Sjekk også datostempel.*
- *Beboere skal gjøre seg kjent med branninstruksen som skal være lett tilgjengelig. Denne ligger på vår hjemmeside, men kan også fås ved henvendelse til styret.*
- *Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.*

13. Tørking, lufting og risting av tøy

Risting og banking av tepper skal skje slik at det ikke er til sjenanse for naboer. For klestørk på balkonger og terrasser må det benyttes tørkestativ som plasseres til så lite sjenanse som mulig. Klessnorer skal ikke benyttes, verken på balkonger eller terrasser.

Følgende er viktig:

- *Lufting av sengeklær er tillatt fra balkong eller vindu.*
- *Klestørk kan skje på balkong eller terrasse i begrenset omfang.*
- *Klestørk på svalgang er ikke tillatt da dette er rømningsvei.*
- *Klestørk i fellesareal for øvrig, må ikke forekomme.*

14. Grilling

Grilling kan skje på egen balkong og terrasse fram til kl. 22.00. Kullgrill eller engangsgrill er ikke tillatt.

15. Bredbånd/TV

Borettslaget har installert fiberkabel for internett og TV til alle leiligheter. Vi har bindende abonnement fra Telenor fram til mars 2022. Abonnementsavgift for grunnpakke dekkes av felleskostnadene. To kontaktpunkt for uttak av nett, samt trådløse ruter og dekoder for TV følger leveransen. Behov utover grunnpakka må bestilles og bekostes av eier. Problemer med signaler skal meldes til Telenors kundeservice.

Følgende er viktig:

- *Utstyr for ruter og dekoder skal stå igjen i leiligheten ved fraflytting.*
- *Telenors kundeservice: Hverdager 08-20, lørdag 09-17 og søndag 10-15.
Telefonnummer: 915 09 000*

16. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner

Takk for at du tar hensyn og etterlever husordensreglene.

Lensmannssvingen borettslag
Osloveien 34, 36, 38, 40 og 42
1440 Drøbak

<https://lensmannssvingen.no>
lensmannssvingen@gmail.com

Org. nr. 987 107 618