



# Husordensregler for Lønnealléen Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 26.april 2006  
Med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 03.mai 2011

## **INNHOLDSFORTEGNELSE**

1. - INNLEDNING
2. - RO
3. - ALMINNELIGE BESTEMMELSER
  - 3.1 – FELLESOMRÅDER
  - 3.2 – LEILIGHETER
  - 3.3 - KJELLERBODER
4. - DYREHOLD
5. - FRAMLEIE
6. - KJØRING/PARKERING
7. - BRUK AV FELLESVASKERI
8. - ANSVAR
9. - DIVERSE
- 10.- ENDRINGER

## **FORORD**

Lønnealléen Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde. Husordenen er vedtatt av generalforsamlingen og gjelder som en del av vedtektenes bestemmelser.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.



## **1. INNLEDNING**

- 1.1 Lønnealléen Borettslag er et andelslag tilknyttet OBOS. Borettslaget består av 204 leiligheter fordelt på 3 blokker.
- 1.2 Husordensreglene kommer i tillegg til Lov om borettslag og de til enhver tids gjeldende vedtekter. Husordensreglene er vedtatt i generalforsamling og er til enhver tid gjeldende for andelseierne.

## **2. RO**

- 2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.
- 2.2 Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22.00 og 06.00 søndag til torsdag og 24:00 til 08:00 fredag og lørdag. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV eller stereoanlegg.
- 2.3 Støy som banking, boring skal ikke foregå etter kl. 20:00 og før kl. 08:00 på hverdager, og fra lørdag kl. 15.00 til mandag kl. 08.00
- 2.4 Julaften og romjulen sees på som lørdager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt etter kl. 15:00.
- 2.5 Sang og musikkøvelser er tillatt hverdager mellom kl. 08.00 og 20:00.
- 2.6 Næringsvirksomhet og hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er forbudt.
- 2.7 Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid, bør naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.
- 2.8 Dersom en beboer skal pusse opp leiligheten over en lengre periode (3 uker), skal styret informeres om dette.
- 2.9 Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og 17:00, og lørdager mellom 08:00 og 15:00.

## **3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

### **3.1 FELLESOMRÅDER**

- 3.1.1 Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler e.l. i felles trapperom, gang og fellesarealet i kjeller. Fottøy skal ikke henses utenfor leilighetene.
- 3.1.2 Utgangsdører i blokker, dører til kjellere og vaskerier skal alltid holdes låst.
- 3.1.3 Lek og unødig opphold i inngangspartiet, trapper, korridorer, heiser, kjellere og på tak er ikke tillatt.
- 3.1.4 Ballspill mot husveggen er ikke tillatt
- 3.1.5 Matter og kluter foran leilighetsdør er ikke tillatt.
- 3.1.6 Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein, sigarettneiper og lignende på lagets område.



- 3.1.7 All mating av fugler og andre dyr på lagets eiendom er strengt forbudt, da dette vil medføre skadedyr. Julenek er ikke tillatt.
- 3.1.8 All røyking er forbudt i borettslagets innendørs fellesarealer. Røyking er kun tillatt i leilighetene.
- 3.1.9 I henhold til brannforeskrifter er oppbevaring eller lagring av mopeder, motorsykler, scootere, og brannfarlige stoffer i kjellere og fellesrom forbudt.
- 3.1.10 Sykler som står i sykkelrom i kjeller må være merket med borettslagets sykkeloblat. Sykler uten oblat kan fjernes uten varsel.
- 3.1.11 Sykkelstativet utenfor blokkene er kun beregnet for kortvarig parkering på maks 3 døgn. Ved lengre parkering av sykler må sykkelrommet i kjelleren benyttes.
- 3.1.12 Varetraller må ikke tas med til borettslagets område.
- 3.1.13 Sjøppel må alltid pakkes inn og pakken må ikke være større enn at den går i sjakten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (for eksempel sigarettstumper eller oljet avfall) gjennom nedkastluken. Luken skal lukkes tett til etter bruken. Sjøppel må ikke plasseres i kjeller, ved siden av kontainere/sjøppelbeholdere eller på andre fellesområder.
- 3.1.14 Engangsgriller er forbudt å bruke innenfor borettslagets område.
- 3.1.15 Rakettutskyting er ikke tillatt på takterrassene og private terrasser.

## **3.2. LEILIGHETER**

- 3.2.1 Innvendige forandringer av leiligheten må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Melding om forandringer må sendes til borettslagets styre. Følgende innvendige endringer må i tillegg godkjennes av styret:
- Ombygging av ventilasjonsanlegg
  - Bruksendring f.eks. fra bod til oppholdsrom
  - Omlegging av vann og avløp (disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret.)
  - Alt arbeid i våtrom. Disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten, og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret. Ferdigattest sendes styret når jobben er avsluttet)
  - Omlegging/inngrep i radiatorer (disse endringene må også søkes plan- og bygningsetaten, og godkjennelse må vedlegges søknaden til styret.)
  - Rørleggerarbeid må utføres av autorisert rørlegger. Ferdigattest av autorisert rørlegger må fremlegges når arbeidet er avsluttet.
  - Elektriske installasjoner forutsettes utført av autorisert installatør.
  - Flytting/riving av bærevegger er ikke tillatt
  - Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget. Er det behov for å gjøre endringer i antennekontaktene, f.eks. flytting av kontakten eller tilkobling av flere TV-apparater må nettleverandøren kontaktes.
- 3.2.2 All oppussing som strekker seg utover 3 uker må informeres om til styret. Informasjon må skje skriftlig og inneholde en ca. fremdriftsplan.
- 3.2.3 Beboere plikter å sørge for at det er navnskilt med leilighetsnummer på postkasse. Skilt til postkasse og callingsystem må bestilles gjennom styret.



- 3.2.4 Entredører og balkongdører som ønskes skiftet må erstattes med en type som styret på forhånd har godkjent. Entredør må være branndør B-30, med glatt finer overflate i fargetone afrikansk mahogny. Bytte skjer på borettslagers egen regning.
- 3.2.5 Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på borettslagets balkonger.
- 3.2.6 Ved maling/beising av treverket på terrasse skal kun fargekode 0502y benyttes.
- 3.2.7 Det er kun tillatt å sette opp innglassing av den typen/merke som styret har vedtatt.
- 3.2.8 På balkonger er det ikke tillatt å lufte tøy ovenfor øverste kant av balkongrekkverket. Det er forbudt å henge tøy, sengetøy etc. over balkongrekkverket og ut av vinduer.
- 3.2.9 Risting av tøy i trappene, på gangen, og utenfor balkongkanten er forbudt.
- 3.2.10 Flaggstenger, markiser, skilt, innglassing e.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.
- 3.2.11 Blomsterkasser må ikke plasseres på utsiden av balkongen.
- 3.2.12 Utlufting av leiligheten skal skje via balkongdør eller vindu. Utlufting ut i korridoren er ikke tillatt. Pass på at ventilene er åpne i leiligheten, slik at avtrekksanlegget kan få skikkelig effekt.
- 3.2.13 Skader som oppstår på lagets eiendom, og merarbeid grunnet brudd på husordensreglene som kan føres tilbake til enkelte personer, kan styret pålegge andelseierne å erstatte selv.
- 3.2.14 Enhver andelseier plikter å holde leiligheten, inkludert balkongen godt vedlikeholdt. Ved f.eks. vannlekkasjer kan andelseier bli gjort erstatningspliktig for skader. Dette er spesielt viktig i våtrom.
- 3.2.15 Oppvask- og vaskemaskin må bare kobles til kaldtvannskran.
- 3.2.16 Badekarene må ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet. Det må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
- 3.2.17 La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- 3.2.18 Beboere må selv sørge for at sluk og avløp holdes rene.
- 3.2.19 Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.
- 3.2.20 Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
- 3.2.21 Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme på verandaene. Kun elektrisk grill er tillatt.
- 3.3. KJELLERBODER**
- 3.3.1 Hver leilighet har 1 kjellerbod. Ekstra kjellerboder følger ikke leiligheten ved salg. Ledige kjellerboder kunngjøres på oppslagstavla og fordeles pr. loddtrekning.
- 3.3.2 Oppbevaring av matvarer som ikke er i glass, hermetikk eller bokser i kjellerbod er forbudt



#### **4 DYREHOLD**

- 4.1 Generell erklæring om dyrehold må forefinnes. Brudd på denne, blir å betrakte som mislighold av husordensreglene.
- 4.2 Beboere som har dyr, forplikter seg til å følge følgende bestemmelser:
- A. Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor borettslagets område (dette gjelder ikke katter)
  - B. Eierne skal umiddelbart fjerne ekskrementene etter dyret.
  - C. Eierne er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
  - D. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten. I tvisttilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

#### **5. BRUKSOVERLATING**

- 5.1 Bruksoverlating av bolig skal godkjennes av styret, og bruker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
- 5.2 Ved bruksoverlating overtar andelseiers plikter til å overholde husordensreglene. Andelseier plikter å informere bruker om disse. Andelseieren frasier seg dog ikke sitt ansvar.
- 5.3 Bruksoverlating godkjennes normalt for 3 år, jmf. vedtekter.
- 5.4 Borettslaget kan avbryte en Bruksoverlating ved mislighold av vedtekter/husordensregler/leiekontrakt.
- 5.5 Ved Bruksoverlating i blokkleilighet skal andelseier bestille skilt via styret både til post og ringeklokke. Utgiftene skal belastes andelseier.

#### **6. KJØRING/PARKERING**

- 6.1 Parkering foran inngangen er ikke tillatt. Av og pålessing er tillatt i maks. 15 minutter.
- 6.2 Parkering på reserverte oppstillingsplasser er kun tillatt for de som har betalt for denne plassen.
- 6.3 Beboere er selv ansvarlige for at besøkende følger skiltene som angir parkeringsbestemmelsene.
- 6.4 Parkeringsplassen skal ikke brukes til frasetting av "bilvrak" og annet søppel. Styret kan beordre rydding for andelseiers regning.
- 6.5 Omfattende reparasjoner og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på parkeringsanlegget, på fellesområder eller på andelseiers tomt.
- 6.6 Ved flytting kan midlertidig dispensasjon søkes hos styret/vaktmester
- 6.7 Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg. Ledige parkeringsplasser kunngjøres på oppslagstavla og fordeles pr. loddrekning



## **7. BRUK AV FELLESVASKERI**

- 7.1 Vaskeriet skal forlates i den stand du ønsker å finne det. Enhver plikter å gjøre rent etter seg. Se forøvrig oppslag i vaskeriet.
- 7.2 Vaskeriet er åpent fra kl. 08.00 til kl. 21.00 på hverdager og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. På søn- og helligdager og bevegelige helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.
- 7.3 Det er tillatt å vaske fra kl. 08.00 frem til kl. 20.00 på hverdager og fra kl. 08.00 til kl. 16.00 på lørdager. Den siste timen er beregnet til tørking og stryking. Alt i vaskeriet skal rengjøres etter bruk, og alle klær må fjernes når vasketiden er over slik at vaskeriet er tomt for tøy etter bruk. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere privat.
- 7.4 Barn skal ikke alene oppholde seg i vaskeriet. Dyr har ingen adgang.
- 7.5 Hver leilighet skal disponere en lås. Denne skal først fjernes når man er ferdig med å vaske.
- 7.6 Tørkebåsene skal fortrinnsvis brukes til tørk av klær, banche tepper og matter. Tørkebåsene er ikke tillatt brukt utenfor vasketidene.
- 7.7 Vinduer og dører skal lukkes og låses hver gang vaskeriet forlates.
- 7.8 Reglene oppslått i vaskeriet må følges.

## **8. ANSVAR**

- 8.1 Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes.
- 8.2 Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet. Jfr. Lov om borettslag paragraf 5-13.
- 8.3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet Jfr. Vedtekter.
- 8.4 Husordensreglene er en del av Vedtektene, og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene vil føre til oppsigelse av boforholdet.

## **9. DIVERSE**

- 9.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig. Muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet. Det samme gjelder anonyme henvendelser.
- 9.2 Eventuelle klager overfor nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.
- 9.3 Borettslaget skal gjennomføre alminnelig dugnad hver vår, d.v.s. alminnelig vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser.
- 9.4 Styret kan utover dette innkalle hele eller deler av borettslaget til dugnad på enkelte prosjekter (utvendig vedlikehold, opparbeiding av fellesgoder o.s.v.)
- 9.5 Styret har informasjonsplikt.



## **10. ENDRINGER OG TOLKNINGER**

- 10.1 Endringer av husordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Tolkningen kan ankes til generalforsamlingen.
- 10.2 Husordensreglene trer i kraft med umiddelbar virkning.

### **Historikk:**

Oprinnelige husordensregler vedtatt på ordinær generalforsamling 1. april 1968  
med endringer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling:

18. oktober 1971, 20. november 1973

og ordinær generalforsamling: 21. mai 1974, 20. mai 1985, 10. mai 1995,

26. mai 1998, 30. mai 2000, 2.mai 2002, 28. april 2003,

28. april 2005

Erstattet med gjeldende husordensregler vedtatt på generalforsamling 26.april 2006  
med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 21.mai 2007



## **Avlesning av varmemåler på radiatorer ved eierskifte**

### **Info om tidligere eier:**

Navn:		
Ny adresse:		
Postnummer:	Poststed:	Land:
Telefon mobil:	Telefon privat:	
Kontonummer for overføring av evt. tilgodehavende beløp:		

### **Målerinfo (se baksiden for veiledning på avlesning):**

<b>Målernummer</b>	<b>Målerplassering</b>	<b>Målerstand (forbruk hittil i år):</b>
	Stue	
	Kjøkken	
	Sov	
	Sov	

Dato for overtakelse:
-----------------------

Sted:	Dato:
-------	-------

Underskrift tidligere eier:	Underskrift ny eier:
-----------------------------	----------------------

### **Skjemaet sendes til:**

Lønnealléen Borettslag  
Sigrid Undsetsvei 5  
0669 Oslo