

HUSORDENSREGLER
for
HØGDAVEIEN BORETTSLAG

vedtatt på ordinær generalforsamling den 13. juni 2006

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 23. Mai 2019

H U S O R D E N S R E G L E R

§ 1. INNLEDNING

Disse ordensregler utgjør en del av vedtektene, og har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge naboskap mot ro og hygge under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen de enkelte hus og innen borettslaget som helhet bevares.

I forhold som er av slik art at de krever detaljerte bestemmelser, er bare hovedbestemmelsene tatt med i ordensreglenes tekst idet det forøvrig vises til spesielle veiledninger og instruksjoner for de forskjellige forhold. Disse veiledninger og instruksjoner inngår som en del av ordensreglene.

§ 2. GENERELLE REGLER

A. OM ORDEN PÅ OMRÅDET

Det påligger beboerne å bidra til ro og orden innen borettslagets område. De foresatte plikter å holde sine barn under oppsyn, så de ikke ved uvettig lek eller på annen måte sjenerer eller skader andre, deres eiendeler eller borettslagets eiendom.

Alle private tiltak som berører husene, inkludert utvendig maling og anleggets helhetsinntrykk, slik som markiser, inndelinger i grøntanlegget (inkludert hellelegging) og beplantninger, må skje i gjensidig forståelse innen de enkelte hus og rimelig hensyntagen til nabohusene og anleggets helhet.

Slike tiltak må holdes i hevd med godt vedlikehold og stell. Ting som etter sin art eller på grunn av mangelfullt vedlikehold eller stell virker skjemmende, kan forlanges fjernet eller utbedret av styret.

B. OM RO OG ORDEN I OG UTENFOR LEILIGHETEN

Beboerne må unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. I tiden 23⁰⁰-07⁰⁰ på hverdager og 23⁰⁰-10⁰⁰ på lør/søn/helligdager må det unngås sjenerende støy i leilighetene og ved husene. Dette inkluderer høy musikk, vedlikeholdsarbeider og liknende.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og dyr på borettslagets område, da dette trekker rotter og mus til husene. Unntak er meiseboller o.l. som er hengt opp og ikke drysser. I samsvar med § 5-1, punkt 5 i vedtektene plikter leieboerne straks å gi melding til styret om alle skadedyr og insekter som måtte trenge seg inn i huset.

§ 3. REGLER OM FELLESSKAPET

A. OM FORDELING AV PLIKTER

Beboerne av de enkelte hus har i fellesskap plikt til å ivareta borettslagets interesser etter pkt. 2A og til å påse at lagets verdier ikke forringes unødig. Hertil hører også de etterfølgende punkter under dette hovedavsnitt. Den praktiske fordeling av arbeidsoppgaver skal fortrinnsvis skje etter minnelige avtaler innen hvert hus (rekke).

B. OM AVFALL (SØPPEL)

Beboerne plikter å respektere kildesorteringen i søppelhusene og kildesorteringsenhetene. Alt husholdningsavfall skal, før det legges i kassene, være innpakket. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker så plassen blir godt utnyttet i returpapir beholderne. Kassene må ikke overfylles. Søppelhåndteringsanleggene skal holdes ryddige og rene og det er ikke under noen omstendigheter lov å sette fra seg søppelposer ved siden av beholderne om anlegget er fullt. Da må søppelet oppbevares av andelseier slik at rotter og andre skadedyr ikke får tilgang til det. Spesialavfall må ikke legges i avfallsbrønnene.

Containere som settes ut, skal kun brukes til hageavfall eller etter anvisning av styret. Forøvrig må den enkelte leietaker selv frakte bort eget avfall som f.eks. ved ombyggingsarbeider o.l.

Det er ikke tillatt å kaste noe slags søppel eller hageavfall på borettslagets område, inkludert skråningen/dalen bak Trygve Ryens Vei.

C. OM STIKKVEIENE TIL HUSENE

Stikkveiene og områdene foran søppelkassene skal holdes rene og ordentlige av beboerne. I vinterhalvåret skal de måkes og strøs etter behov. Hver leieboer er ansvarlig for den del som tilligger hans leilighet, om ikke rekken har avtalt andre ordninger som sikrer måking og strøing.

D. OM UTEAREALET UTENFOR LEILIGHETENE

Beboerne plikter å stille den del av anlegget som naturlig sogner til de enkelte hus og som ikke er utlagt som fellesområder. Til stellet hører gressklipping, nødvendig vanning og raking av løv. Forøvrig har hvert hus ansvaret for stell av den del av fellesanlegget som det til enhver tid er blitt tildelt.

Hver enhet disponerer et område på 3 meter ut fra husveggen på havesiden, samt bed mellom hus og stikkvei/fortau på framsiden av husene. Utover dette vil dagens de facto disposisjonsrett til del av fellesareal utenfor hver enhet gjelde så lenge hver andelseier pleier området på en måte som ikke er til sjenanse for naboer.

Bygningsmessige endringer (eks. boder, skur, terrasser, delevegger, gjerde, utepeiser/griller, flaggstenger) er ikke tillatt uten at dette er skriftlig godkjent av Styret.

Beplantning (trær, hekker, o.l.) må ikke være til urimelig sjenanse for naboer (sol, utsikt). Beplantning med høyde over 180 cm må normalt unngås. Trær/busker/slyngplanter som står inntil eller dekker vegger er ikke tillatt.

Beboere i enderekkehus kan, etter separate skriftlig avtale med Styret, disponere areal ut fra endevegg for hageformål der dette er hensiktsmessig. Følgende regler gjelder for denne disposisjonsretten:

1. Borettslaget forbeholder seg retten til å ta tilbake dette området senere om forutsetningene endrer seg.
2. Området kan være maks 2 meter ut fra veggen hvis ikke separat avtalt med Styret (skriftlig)
3. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde uten at dette er avtalt separat med Styret (skriftlig).
4. Disponeringen er under forutsetning at dette vedlikeholdes tilfredsstillende og ikke er til sjenanse for naboer

§ 4. SPESIELLE REGLER

A. OM BRUK AV LEILIGHETEN

Beboerne er ansvarlig for et rimelig vedlikehold av egen leilighet. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlig eller særlig aggressive væsker f.eks. uforynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæsker m.m.

Beboerne plikter å kjenne til hvordan leilighetens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuell vannskade ved brudd på røranlegg. Beboere plikter også å gjøre seg kjent med hvor felles stoppekraner for egen rekke er lokalisert.

Likeledes plikter alle å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler samt for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for bekjempelse av

brann. Enhver leieboer plikter å ha brannslukningsapparat og –varsler i henhold til enhver tid gjeldende regelverk.

Bruk av åpen ild utover faste godkjente installasjoner som ovner og peis, innvendig i leiligheten eller på balkong er ikke tillatt og er forbundet med fare. Bruk av grill i hagen er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboer.

Ettermontering av piper må godkjennes skriftlig av Styret, og må også godkjennes av offentlig myndighet

Til fellesanlegget må det bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr (ledninger) som er spesielt tilpasset anlegget (kontakt styret for opplysninger).

Private uteantenner for radio/radiosamband og fjernsyn som parabolantener tillates ikke montert uten etter skriftlig godkjennelse av styret.

Nødvendig snørydding av tak tillates kun etter forordning av Styret.

B. OM BRUK AV GARASJENE

Leiere av borettslagets garasjer plikter å benytte disse i samsvar med de alminnelige ordensregler samt gjeldende brannforskrifter.. Garasjeeierne må selv sørge for renhold og nødvendig snømåking foran garasjen.

Unødig støy og reparasjonsarbeider utenfor garasjene er ikke tillatt. Vedlikehold av garasjedør er eget ansvar.

I henhold til gjeldende brannforskrifter er det kun tillatt å oppbevare følgende gjenstander/utstyr i garasjene:

- Bil
- Utstyr til bil
- Enkel hylle i enden av garasjen
- 5 liter bensin utover bilens tank
- Ski og sykler i rimelige mengder

Det er ikke tillatt å benytte strømuttak i garasjene til motorvarmere eller til lading av el-bil.

C. OM TRAFIKK OG PARKERING

Stikkveier til husene og til lekeplassen er beregnet som gangveier og må først og fremst forbeholdes gående trafikk. Kun høyst nødvendig kjøring er tillatt på stikkveiene til de enkelte leiligheter, og vedkommende leieboer gjøres da ansvarlig for skader kjøringen måtte påføre området.

Det er ikke tillatt å parkere på garasjeområdet utover nødvendig av og pålessing.

D. OM HUSDYR

Det er tillatt å holde husdyr (hund eller katt) basert på en skriftlig erklæring som skal underskrives av andelseier før anskaffelse av husdyr.

Gjeldende regler for hold av hund i borettslaget

1. Det er ikke tillatt å holde hund av raser som ikke er tillatt avlet i Norge, om ikke annet er godkjent skriftlig av Styret
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av hund på fellesarealet skal normalt ikke skje
3. Hundeeier må fjerne omgående ekskrementer fra borettslagets

fellesområde Følgende regler gjelder for hold av utekatt i borettslaget:

1. Alle eiere av katt forplikter seg til å delta på egne dugnader for å fjerne katteekskrementer fra Borettslagets fellesområde
2. Katter skal være kastret/sterilisert eller få p-piller

Hold av andre dyr (unntatt smådyr i bur) må godkjennes særskilt (skriftlig) av styret.

Dyreholdet må ikke være til berettiget sjenanse for naboer.

Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre bygninger og grøntanlegg

E. OM TILFØYELSER OG ENDRINGER

Husordensreglene kan endres på borettslagets generalforsamling.

ERKLÆRING OM HUNDEHOLD I HØGDAVEIEN BORETTSLAG

1. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Lufting av dyr på borettslagets område skal normalt ikke skje.
2. Det er ikke tillatt å holde hund av raser som ikke er tillatt avlet i Norge, om ikke annet er skriftlig godkjent av styret.
3. Undertegnede dyreeier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre Høgdaveien Borettslag, f.eks ved skraping på dører og karmen, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v. Eieren forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer fra veier, plener o.l.
4. Hundeholdet må ikke være til berettiget sjenanse for naboer.
5. Denne erklæring godtas som en del av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Oslo, den _____

Hunderase

Andelseier

For Høgdaveien Borettslag

ERKLÆRING OM KATTEHOLD I HØGDAVEIEN BORETTSLAG

1. Undertegnede dyreeier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre Høgdaveien Borettslag, f.eks ved skraping på dører og karmen, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.
2. Undertegnede dyreeier forplikter seg til å delta på egne dugnader for å fjerne katteekskremer fra borettslagets fellesområde.
3. Katter som er ute skal være kastret/sterilisert eller få p-piller.
4. Denne erklæring godtas som en del av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Oslo, den _____

Beskrivelse av katten

Andelseier

For Høgdaveien Borettslag