

# HUSORDENSREGLER FOR ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

Husordensreglementet er vedtatt på ordinær generalforsamling 25.05.1988

Sist endret: 05.05.2015

Endringsforslag 06.05.2019

## HVORFOR HUSORDENSREGLER?

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om vi bor i eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i større grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal fungere som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige. Et borettslag er imidlertid ikke et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv. I likhet med samfunnet for øvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle borettslavere, og alle er forpliktet til å rette seg etter dem. De er å regne som borettslagets interne lover. Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov. Det er det heller ikke når det gjelder husordensreglene. Hovedintensjonen er å legge forholdene til rette for det aller beste bomiljø - selv om det i enkelte tilfeller ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene. Med andre ord: **VI MÅ BRUKE SUNN FORNUFT.....**

Meningen med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men sikre trygghet, trivsel og et godt naboskap.

Det er i våre husordensregler lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet innen borettslaget som en helhet er søkt bevart.

Hver enkelt beboer må derfor bruke sin bolig, uteareal og grendehus på en slik måte at bruken ikke sjenerer andre.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for boligen. Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Eieren av boligen er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige medlemmer av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Eventuelle forslag til endringer av husordensreglenes bestemmelser, må behandles på vanlig måte og vedtas på generalforsamlingen.

## **1. HUSORDENSREGLER GENERELT**

Borettskriveren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av alle i husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og dens rådighetsområde må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge et godt naboskap.

## **2. RO OG ORDEN**

Det henstilles til beboerne å ta hensyn til hverandre og det skal være ro i boligen fra kl. 23.00 til kl. 06.00 mandag-fredag. (Fra kl. 24.00 til kl. 0800 på lørdag, søndag og helligdager). Fester og sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel. Disse må begrenses til to – tre ganger i året. Naboer skal ha beskjed om dette med 1 ukes varsel. Tilsvarende gjelder før man starter oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy.

## **3. SØPPEL OG ANNET AVFALL**

Søppel skal kastes i rett container. Restsøppel pakkes godt inn og legges i de dertil bestemte søppelcontainere. Unngå søl omkring kassene. Pappkasser må skjæres i passende deler før de kastes i papircontaineren. Det skal ikke henges søppel ved søppelanleggene.

Det er den enkelte beboers ansvar sammen med vaktmester å holde søppelplassene rene (fri for snø og avfall). Det skal bare være husholdningsavfall i søppelet. Det er strengt forbudt å kaste brennbart / lettantennelig avfall, samt maling m.m.

Elektrisk utstyr og annet spesialavfall leveres til gjenbruksstasjon.

## **4. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE**

Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknett. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker.

Beboerne plikter å kjenne til hvor hovedkranen er, slik at denne kan stenges for å begrense eventuell vannskade ved rørledningsbrudd.

Hovedkranen bør skrues opp og igjen noen ganger i løpet av året, dette for å forhindre at kranen setter seg fast. Den bør også stenges hvis man forlater boligen over en helg eller lengre periode, for å forhindre vannlekkasje.

Hold sluket rent for fett og lo, slik at vannet får fritt avløp.

Oppvaskmaskinen skal være fast tilkopleet.

Utekranen må stenges før frosten setter inn, dette er beboers ansvar.

## **5. FELLESANTENNEANLEGGET**

Fellesanlegget for TV og internett må bare tilknyttes godkjente mottakerapparat, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er tilpasset anlegget.

Private antenner kan bare monteres etter skriftlig godkjennelse av styret.

## **6. TØR KING/BANKING/LUFTING AV TØY**

Det henstilles til beboerne om å foreta utendørs klestørk og teppebanking til tider og på steder som er til minst sjenanse for naboene. Klestørking skal kun forekomme på klessnor / tørkestativ. Ved f. eks konfirmasjon, barkedåp mv skal det tas hensyn til dette og ikke ha klestørk ute som vil sjenerer. Utendørs klestørk og teppebanking skal ikke forekomme på offentlige høytids- og helligdager samt søndager.

## **7. BRANNSLUKKNINGSUTSTYR OG RØYKVARSLERE**

Borettslaget har levert ut en brannslukker og satt opp røykvarsler i alle 3 etasjer i boenhetene. Utstyret vedlikeholdes av borettslaget. Utstyret må ikke fjernes fra leiligheten. Feil ved utstyret må varsles snarest til styret.

Alle plikter å sette seg inn i alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å bekjempe brann.

Se <https://www.sikkerhverdag.no/brann/>

## **8. FYRVERKERI**

Det er strengt forbudt å sende opp raketter på borettslagets område !!

## **9. UTBYGGING OG VEDLIKEHOLD**

Alle former for utbygging og tilbygg skal godkjennes av styret

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. leiekontrakten.

Kommentarer

Det må legges vekt på at utvendige forandringer / bygging av bod ikke skiller seg ut fra den øvrige bebyggelse. Fundament, panel, farge og takvinkel skal så langt dette lar seg gjøre være som det eksisterende.

## **10. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM**

Den eller de som volder skade på borettslagets eiendom, vil bli gjort ansvarlig for skaden.

Forandringer av bærende konstruksjoner må ikke foretas uten forhåndsgodkjennelse av styret. Trær på borettslagets område må ikke felles uten samtykke av styret.

## **11. FRAMLEIE AV LEILIGHETEN**

Framleie av leiligheten må godkjennes av styret. Tillatelse gis for ett år av gangen.

## **12. BRUK AV FELLESOMRÅDENE / EGET OMRÅDE**

De deler av tomten som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område med gjerde, hekk eller annet stengsel.

Den enkelte beboer plikter å gjøre sitt til å holde fellesarealene rene og verne om tilsådd og beplantet område.

Hekker skal klippes slik at det ikke er til hindring for blant annet måke- og strøbil, samt gressklipping av fellesarealer.

Eget område: Hekker, busker og trær må stelles slik at det ikke vokser utover egen hage.

Dersom det er til sjenanse for nabo tas dette opp i hvert enkelt tilfelle. Gresset skal klippes og gjerder skal males og holdes i stand slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Terrasser, havegjerder etc. som er satt opp av beboerne, skal vedlikeholdes og stelles av hver enkelt beboer/andelseier. Hvis ikke kan styret pålegge beboer å rive/fjerne dette. Hvis ikke dette blir gjort, vil dette bli utført for beboers regning.

Oppbevaring av større byggeartikler o.l. er ikke tillatt i den enkeltes have utover 6 måneder.

### **13. GRILLING / BÅLPANNE**

Ved utegrilling eller bruk av bålpanne må man ta hensyn til naboene slik at de ikke blir unødig sjenert av røyk og lukt.

Vær oppmerksom på brannfaren ved grilling / bruk av bålpanne.

Ikke sett utstyret nær husveggen eller på brennbart underlag.

### **14. DUGNAD**

Borettslaget arrangerer minst to dugnader i året. Beboerne oppfordres til å delta på dugnadene slik at uteområdene i vårt borettslag holder seg fine.

Containere ved Rusken og ellers: I containerne som brukes til de enkelte dugnader skal det ikke kastes hvitevarer – datamaskiner – farlig avfall, som maling – drivstoffbeholdere eller annen spesialavfall.

Kommentarer

På dugnad vår og høst rydder vi borettslagets uteområder. Det er hyggelig å gjøre dette sammen med naboene og i tillegg sparer det borettslaget for utgifter

Forutsetningen er at alle skal delta i slik fellesdugnad. Enkelte er av forskjellige grunner forhindret fra å delta, mens andre ikke ønsker å være med. Siden borettslaget sparer penger ved at arbeidet utføres på dugnad, er det rimelig at alle som kan, deltar.

### **15. MELDING FRA / TIL STYRET I BORETTSLAGET**

Meldinger fra styret til beboerne ved epost / rundskriv skal gjelde på samme vis som husordensreglene fram til første generalforsamling. Disse er en del av leiekontrakten.

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig og helst pr. epost til [ellingsrudflaten@styrerommet.net](mailto:ellingsrudflaten@styrerommet.net) Styret har taushetsplikt i alle saker de behandler.

Kommentarer

Borettslagets styre - som ansvarlig instans - er avhengig av å kunne dokumentere (også for ettertiden) at de saker som styret har behandlet foreligger som arkivmateriale.

### **16. KJØRING AV BIL / MOTORKJØRETØYER INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE**

Kjøring av bil og andre motorkjøretøyer på stikkveiene til husene er bare tillatt i spesielle tilfeller, og da maksimalt i 15 km/t. Overtredelse vil bli påtalt.

Biler, motorsykler og mopeder skal ikke parkeres på stikkveier.

Det er ikke tillatt å langtidsparkere campingvogner, tilhengere, båter, store lastebiler etc. på borettslagets område.

Det er forbudt å parkere uregistrerte biler på borettslagets område uten etter avtale med styret. En eventuell tillatelse skal ligge synlig i vinduet på bilen.

Kommentarer

Gangveiene til husene er ikke prosjektert for bilkjøring. Beboerne må kunne føle seg trygge når det gjelder trafikk på disse veiene. Bare i helt spesielle situasjoner bør bil kjøres på disse veiene, f.eks. ved inn- og utflytting, transport av tunge kolli som det ikke med rimelighet forventes blir båret fram til boligen. Biler med oppdrag for det offentlige, unntas fra begrensningen.

Kjøring skal skje i gangfart

### **17. DYREHOLD**

Det er tillatt å holde hund og katt. Betingelsen er at borettslagets registreringsskjema av dyrehold undertegnes av beboer/andelseier. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med norsk lov angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr.

Dyrehold skal ikke sjenere andre beboere, for å sikre dette er det satt opp et reglement for dyrehold. Gjentatte brudd på reglement om dyrehold kan føre til at retten til dyrehold faller bort.

**KATTER** Katteeiere pålegges å registrere sin(e) katt(er) hos borettslagets styre på borettslagets registreringsskjema. Maksimalt antall katter pr. boenhet er satt til 2 stykker. Antallet kan overskrides i en kort periode begrenset opp til 4 måneder, i praksis inntil kattunger har fått nytt hjem. Katter som ferdes ute skal være id-merket eller bære halsbånd med navn og telefonnummer til eier. Alle voksne katter skal være sterilisert/kastret.

For rasekatt, som brukes i avl, kan dispensasjon innvilges. Det kreves en søknad som er verifisert av enten veterinær eller registrert "katteklubb" (om at dette er en rasekatt som brukes i avl). Denne informasjonen kan bli kontrollert for eiers regning. Ved innvilget tillatelse kreves det at katten primært holdes innendørs og ikke er til sjenanse for naboer ved markeringer og liknende når den er ute. Etter gjentatte klager kan dispensasjon trekkes tilbake.

**HUNDER** Hundeeiere pålegges å registrere sin(e) hund(er) hos borettslagets styre på borettslagets registreringsskjema. Maksimalt antall hunder pr. boenhet er satt til 2 stykker. Antallet kan overskrides i en kort periode begrenset opp til 4 måneder, i praksis inntil valper har fått nytt hjem.

Det er ikke tillatt med profesjonell oppdrett eller kenneldrift på borettslaget område.

Hunder må bære halsbånd med navn og telefonnummer til eier. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av hund skal ikke være til sjenanse for andre og ikke foregå på lekeplasser. Hundeeier, eller den som lufter hunden, pålegges å bruke pose og plukke opp det som den legger igjen. Ved anskaffelse av ny hund, pålegges hundeeier å enten selv, eller via dressurkurs, lære den opp slik at den ikke blir til sjenanse for øvrige beboere. Hund kan gå løs innenfor egen hage. Dette forutsetter inngjerdet område i en mindre del av hagen, alternativt løpestreng.

## **18. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

Brudd på husordensreglene / reglene i borettsloven kan medføre at styret pålegger deg å selge boligen. Se borettslagets vedtekter punkt 7-2 (1) jfr. Borettslagslovens § 5-22 første ledd.

## **19. ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE**

Forslag om endring av/eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

**Registrering av Katt i Ellingsrudflaten Borettslag**

Undertegnede .....

Adresse ..... Telefon .....

Melder herved fra om å være eier av følgende katt(er):

Rase ..... Navn .....

Rase ..... Navn .....

Jeg forplikter med å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med norsk lov angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr.
2. Maksimalt antall katter pr. boenhet er satt til to - 2 - stykker. Antallet kan overskrides i en kort periode begrenset opp til 4 måneder, i praksis inntil kattunger har fått nytt hjem.
3. Katter som ferdes ute må være id-merket eller bære halsbånd med navn og telefonnummer til eier.
4. Voksne katter skal være steriliserte/kastrert
5. For rasekatt, som brukes i avl, kan dispensasjon på punkt 4 innvilges. Det kreves en søknad som er verifisert av enten veterinær eller registrert katteklubb (om at dette er en rasekatt som brukes i avl). Disse informasjonene kan bli kontrollert for eiers regning. Ved innvilget tillatelse kreves det at katten primært holdes innendørs og ikke er til sjenanse for naboer ved markeringer og liknende når den er ute. Etter gjentatte klager kan dispensasjon trekkes tilbake. 6. Gjentatte brudd på reglement om dyrehold kan føre til at retten til dyrehold faller bort. Jeg vet at kattene kan kreves fjernet hvis jeg ikke overholder disse reglene og hvis jeg bryter dem, kan risikere å måtte flytte selv, hvis ikke kattene fjernes innen tre – 3 – måneder.

Dato.....

..... Andelseiers underskrift

**Registrering av Hundehold i Ellingsrudflaten Borettslag**

Undertegnede .....

Adresse ..... Telefon .....

Melder herved fra om å være eier av følgende hunde(er):

Rase ..... Navn .....

Rase ..... Navn .....

Jeg forplikter med å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med norsk lov angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr.
2. Maksimalt antall hunder pr. boenhet er satt til to - 2 - stykker. Antallet kan overskrides i en kort periode begrenset opp til 4 måneder, i praksis inntil valper har fått nytt hjem.
3. Hunder må bære halsbånd med navn og telefonnummer til eier.
4. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av hund skal ikke være til sjenanse for andre og ikke foregå på lekeplasser.
5. Hundeeier, eller den som lufter hundene, pålegges å bruke pose og plukke opp det som den legger igjen.
6. Som hundeeier er jeg forpliktet til enten selv, eller via dressurkurs, lære hunden opp slik at den ikke blir til sjenanse for øvrige beboere.
7. Hund kan gå løs innenfor egen hage. Dette forutsetter inngjerdet område i en mindre del av hagen, alternativt løpestreng. Hunden som luftes i egen hage skal ikke være til sjenanse for naboer.
8. Gjentatte brudd på reglement om dyrehold kan føre til at retten til dyrehold faller bort. Jeg vet at hundene kan kreves fjernet hvis jeg ikke overholder disse reglene og hvis jeg bryter dem, kan risikere å måtte flytte selv, hvis ikke hundene fjernes innen tre – 3 – måneder.

Dato.....

..... Andelseiers underskrift