

**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**HOFFSGRENDA BORETTSLAG**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.85.  
Endringer i §§ 2.og 8.vedtatt på ekstraord.gen.fors. 24.03.87.  
Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.06  
Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 24.04.07  
Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 07.05.18

## **HVORFOR HUSORDENSREGLER?**

I et borettslag bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde sitt eget hus. Det krever både mer fleksibilitet og disiplin hos hver enkelt av oss. Vi må ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for et godt bomiljø og at vi skal kunne fungere sammen som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige. Et borettslag er imidlertid ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv, enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet forøvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler. Husordensreglene er vedtatt av borettslagets generalforsamling og omfatter alle andelseiere/beboere. Alle er like forpliktet til å rette seg etter dem. De er nærmest å regne som borettslagets interne lover.

Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov. Slik er det også når det gjelder husordensreglene. Vi må vurdere ut fra hovedintensjonen – å legge forholdene til rette for et best mulig bomiljø - selv om det enkelte tilfelle ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene. Med andre ord; vi må bruke sunn fornuft.

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet samt godt naboskap.

I våre husordensregler er det lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet i de enkelte oppganger og innen borettslaget som helhet, er søkt bevart. Hver enkelt beboer må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

Husordensreglene utgjør en del av boretten til leiligheten.

Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan borettslaget pålegge salg av andelen. Eierne av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Eventuelle forslag om endringer av husordensreglene må godkjennes og vedtas av generalforsamlingen.

Ved tvil om tolkingen av husordensreglene, vil det til enhver tid sittende styrets tolking bli å legge til grunn.

## **1. LEILIGHETEN SKAL IKKE BENYTTES SLIK AT ANDRE BEBOERE SJENERES**

Det følger direkte av boretten at leiligheten ikke skal benyttes slik at det sjenerer andre. Dette gjelder imidlertid ikke bare leiligheten, men også all annen virksomhet på borettslagets område.

### **Spesielt gjelder følgende:**

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 hverdager (kl.09.00 lør-, søn- og helligdager).

Spesielt støyende virksomhet, uansett art, skal ikke forekomme etter kl.21 og ikke på søndager. På andre bevegelige helligdager skal støyende virksomhet ikke finne sted før kl. 13.00 og etter kl.17.00.

Dersom man planlegger virksomhet (herunder både snekring/hamring og fester) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør naboene varsles om dette på forhånd (gjærne med en melding på oppslagstavlen i oppgangen).

Hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er forbudt. Sang og musikkundervisning er kun tillatt med samtykke av de naboer som kan bli sjenert. Når det gjelder sang og musikk for øvrig, vises det til de generelle reglene ovenfor.

### Kommentarer.

Reglene ovenfor er ikke laget for å legge en demper på en normal levemåte, men for å sikre at i et borettslag hvor mange mennesker lever tett innpå hverandre må man ta hensyn til naboene.

Det er svært lytt mellom leilighetene. Dette merkes kanskje ikke så godt av den som lager litt mer støy enn naboene liker, men banke-/dunkelyder høres nesten bedre hos andre, og kan forplante seg svært langt. Særlig lyden av boring i betong kan forplante seg over flere oppganger og etasjer.

I den varme årstid bør man huske at lyden også forplanter seg minst like godt utendørs – og noen ønsker litt fred også på terrassene sine.

Ved legging av tregulv øker lydgjennomgangen betraktelig, selv om gulvet er lagt "flytende". Dette medfører at beboere med slike gulv må ta mer hensyn til sine naboer. Naboen skal ikke lide for ditt tregulv.

## **2. OPPGANGEN - RENHOLD / ORDEN**

Borettslaget har avtale med et renholdsfirma som sørger for vask av gulver og trapper i våre oppganger en gang pr. uke.

Det er ikke tillatt å hensette ski, sykler, sko, støvler o.l. i oppgangen, utenfor inngangsdøren til leiligheten, foran søppelsjakten eller på gangbroene.

Barnevognrommene ved inngangspartiet kan benyttes til midlertidig oppbevaring av sportsutstyr etter oppgangens eget ønske og behov, men barnevogner har absolutt fortrinnsrett.

Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan styret fjerne dette for andelseiers regning, hvis andelseier selv ikke har fjernet gjenstanden innen 14 dager etter skriftlig varsel.

Lek/unødig opphold i oppgang/fellesrom er ikke tillatt.

Postkasse og ringetablå skal merkes med skilt som er vedtatt av borettslagets styre.

Det er ikke tillatt å lufte ut gjennom entrédøren.

Takluken i oppgangen skal være lukket.

### Kommentarer.

Oppgangene er en del av borettslagets "ansikt utad".

Sykler eller annet sportsutstyr skal ikke oppbevares i oppgangen. Alle oppganger har tilgang til låst sykkelbod som kan benyttes. Videre har borettslaget satt opp utendørs sykkelstativer. Øvrig oppbevaring bør finne sted innenfor leilighetens arealer. Ikke alle oppganger har barnevogner. I så tilfelle kan barnevognrommet benyttes til sportsutstyr, unntatt sykler, etter oppgangens ønske og behov.

Sportsutstyr, fottøy og lignende må oppbevares innenfor leilighetens egne arealer. *Gjenstander utenfor entredøren hindrer det ukentlige renhold av oppgangen og spesielt sko skaper lett lukt i oppgangen.*

Åpne takluker utgjør en fare for fuktskader ved regn, snø osv. Disse skadene kan medføre betydelige kostnader som ikke dekkes av forsikringsordningen.

## **3. UTELYS**

Utelyset utenfor inngangspartiene skal bare være tent når det er behov for det, dvs. når det er mørkt.

## **4. LÅSING AV YTTERDØREN**

Ytterdørene skal være låst.

### Kommentarer.

Låste ytterdører begrenser mulighet for innbrudd og besøk fra uønskede.

## **5. TØRKING/BANKING/LUFTING AV TØY**

Utendørs tørk av vasketøy kan skje på vanlige hverdager, lørdager og dager før høytids-/helligdager bare til kl. 16.00 når det er synlig for naboer.

Tørkestativene må ikke plasseres slik at de sjenerer naboene eller gjenboerne.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

## **6. TERRASSER/FASADER**

Alle endringer av bygningenes fasader er forbudt. Dette gjelder også endring av farger og/eller maling. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer. All lagring av husgeråd, gamle møbler m.m. er forbudt på terrassene når dette kan være til sjenanse for naboer. Likeledes montering av utendørs hyller m.m. når disse i seg selv eller pga. andre forhold virker skjemmende.

### Kommentarer.

Med fasadeendringer forstås alle forandringer/tillegg så som lévegger og lignende som endrer bygningens fasader. Selv om disse forhold oftest rammes av bygningslov og forskrifter, er forholdet nødvendig å påpeke for vår egen trivsel.

Det er ikke sikkert din "endring" er skjemmende, i alle fall ifølge din smak, men hva med de andre? Når det gjelder lagring og andre skjemmende installasjoner, vil dette normalt ikke gjelde for ting under høyde av rekkverk og balkongkasser, men alt som "lagres" i høyden. Særlig gjelder dette kjøkkenside. Tenk på naboen!

Endringer av fasadens farge er likeledes ikke tillatt der det er synlig for naboene. Vi har benyttet en spesialmaling på vår betong. Hvis denne overmales eller skiftes ut med annen maling, vil også betongkvaliteten kunne forringes og/eller skades.

## **7. BEPLANTNING/VANNING/VASK AV TERRASSEN**

Terrassekassen skal være beplantet slik at ingen andre sjeneres av vekstene. Vanning skal foretas varsomt slik at naboen under ikke sjeneres. Avløpsslangene (plastslanger) under terrassekassen skal vende inn mot terrassen slik at overskuddsvann renner ned i rennen under kassen.

Borettslaget har besørget legging av membran og fliser på alle terrasser. Flisene bør rengjøres jevnlig for å beholde en pen overflate. Ved vask må det vises varsomhet med bruk av vann. Spyling av terrassegulv med slange eller høytrykksspyler er forbudt. Det kan skade flisene og resultere i at overflødig vann renner inn til naboen. Dette kan igjen danne grunnlag for fuktskader og vannskader.

Det er forbudt å bruke salt eller lignende til smelting av is eller snø på terrassegulvet.

### Kommentarer:

Vannrennen under terrassekassen må renses med jevne mellomrom og holdes ren for løv o.l. som kan hindre vannet i fritt å renne til sluket/nedløpsrøret. Det må også kontrolleres at nedløpsrøret ikke er tett. Da blir vannet stående og det oppstår lett oversvømmelser og fukt-/vannskader.

Hvis avløpsslangene under terrassekassen vender utover, vil vannet renne ned til naboen, samtidig som skilleveggen i betong ned mot naboen, over tid, blir fuktskadet.

## **8. BRUK AV FELLESOMRÅDENE.**

Fellesområdet, dvs. alt utenfor bygningskroppen, er felles eiendom og bruksområde i den grad det ikke sjenerer andre beboere mer enn det som normalt må tåles.

Grøntanlegget med beplantning må vernes spesielt, og alle beboere må bidra med å holde dette i stand og påse at det ikke brukes på en slik måte at det skades.

Sykling på plenene samt all ferdsel i plantefeltene er forbudt.

Ballspill skal foregå på ballplassen, men innenfor de rammer som er fastsatt for ballplassen.

### Kommentarer.

Borettslagets andelseiere er eiere av hele lagets eiendom i fellesskap. Vår bruk av området bør preges av dette og det ansvar vi har overfor hverandre i denne sammenheng.

Områdene ved inngangspartiene er spesielt problematiske. Disse er hele borettslagets felleseiendom, men pga sin beliggenhet kan de ikke benyttes uhemmet uten at dette er til sjenanse for de nærmeste beboerne. Det kan imidlertid ikke aksepteres at enkelte tilriver seg større del av fellesgodene til privat bruk enn det som var forutsetningen ved kjøp av andel i borettslaget, eller som måtte bestemmes av styret og generalforsamlingen med 2/3 flertall.

De enkelte oppganger bør imidlertid kunne pynte opp med prydvexter og lignende ved eget inngangsparti, uten at dette avstedkommer annet enn ros fra styret og resten av borettslaget. Høye, avsperrende og inngjerdede beplantninger bør imidlertid ikke finne sted.

## **9. KJØRING MED MOTORKJØRETØY INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE**

Ferdsel med motorkjøretøy på gangveiene er forbudt. Eneste unntak er helt nødvendig kjøring som ledd i transport; f.eks. ved sykdom, uførhet, flytting, transport av tunge kolli o.l. Nødvendig kjøring skal foregå i gangfart.

Parkering på gangveier og snuplasser er forbudt ut over den tid som er nødvendig for av- og pålessing. Kjøretøy som befinner seg på gangveiene skal alltid - også når det er parkert - ha minimum parklys tent.

I den grad det av spesielle årsaker måtte være nødvendig, kan styret dispensere fra de ovennevnte bestemmelser.

### Kommentarer.

Stikkveiene er ikke prosjektert for vanlig ferdsel med motorkjøretøy - verken når det gjelder dimensjonering eller plassering. Beboerne (særlig barna og de eldre) har krav på å føle seg trygge på borettslagets område. Det henstilles til beboerne å være varsomme med "nødvendig" kjøring, dvs. redusere bruk og fart mest mulig.

## 10. PARKERING/GARASJEANLEGGET

Alle leiligheter i borettslaget disponerer en nummerert parkeringsplass i garasjeanleggets låste del. Beboerne har normalt ikke anledning til å benytte de parkeringsplassene som er avsatt til gjesteparkering.

Hvis flere biler hører til en leilighet, må derfor ekstra plass leies av en annen andelshaver, eller kjøretøyet parkeres utenfor borettslagets område.

Gjesteparkeringsplassene er kun beregnet på korttidsparkering for gjester til borettslaget. Dersom det i helt spesielle tilfeller er aktuelt med lengre parkering for gjester, skal styret informeres og det må legges en lapp lett synlig i bilen hvor tidsrom samt leilighetsnummer og navn er oppgitt.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsene (også for gangveiene – se pkt. 9) vil kunne medføre kontrollavgift og/eller borttauing.

Den enkelte andelshaver er selv ansvarlig for rydding og en viss grad av renhold på egen parkeringsplass.

Det er strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank. I garasjeanlegget er det videre ikke anledning til å oppbevare annet enn ting som naturlig hører til kjøretøyet, så som vinter-/sommerdekk og lignende.

Det er ikke tillatt å reparere eller vaske bil i garasjeanlegget. Unntatt er mindre reparasjoner på egen bil når disse foretas på egen parkeringsplass.

All bruk av brannfarlig væske er forbudt.

Garasjeanleggets avlåste del er utstyrt med automatisk åpning/lukking av kjøreporten. Ved inn- og utkjøring bør den enkelte påse at ingen uvedkommende får anledning til å ta seg inn i garasjeanlegget i den tiden porten står åpen. Alle øvrige dører til anlegget skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å leke i noen del av garasjeanlegget.

### Kommentarer.

På grunn av mangel på gjesteparkeringsplasser - særlig i helgene - er det nødvendig at beboerne ikke parkerer på de plassene som er beregnet for gjester.

Når det gjelder de øvrige bestemmelsene, er disse nødvendige både av branntekniske hensyn og for å opprettholde et visst minimum av orden i garasjeanlegget.

## **11. AVFALL**

Borettslaget har et eget søppelsuganlegg som eies i fellesskap med 4 andre borettslag/sameie i nærområdet. Nedkastluken ved inngangspartiet skal bare benyttes til tørt, vanlig husholdnings- avfall. Alt avfall må pakkes forsvarlig inn. (Benytt plastposer). Det er meget viktig at store eller lange gjenstander (20–30 cm), kattesand, glass og aviser som er bundet eller lagt i pose, ikke blir kastet i søppeluget. Det er selvfølgelig også strengt forbudt   kaste brennende eller ildsfarlig avfall gjennom nedkastluken.

Papp/papiravfall skal kastes i papircontainer ved innkjøringen til eiendommen. Glass- og metallavfall kastes i container ved gangveien. Spesialavfall (maling, batterier og kjemiske væsker) skal kastes på nærmeste miljøstasjon.

Borettslaget har også satt opp sin egen l ste container hvor annet avfall kan kastes. Vær oppmerksom på at hvis det kastes spesialavfall (bildekk, maling mv) i denne, må borettslaget betale spesiell avgift for dette i tillegg til vanlig t mmeavgift.

### Mating av fugler og andre dyr

På borettslagets utendørs område er det forbudt   legge ut mat eller mate fugler og andre dyr som ikke hører hjemme hos oss. Forbudet gjelder også på utendørsområder som terrasser, verandaer eller uteplasser utenfor leiligheter på grunnplan.

## **12. BRUK AV SANIT ERANLEGGENE**

I klosettet må det bare brukes klosettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene.

Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syre, baser eller fremkallingsv ske m.m.) i klosett eller utslagsvask. Alle må vite hvor vannstoppekranen for leiligheten befinner seg. (Kan påvises av vaktmesteren).

### Kommentarer.

Selv om moderne avløpsrør er mindre ujevne innvendig enn de tidligere, vil ufornuftig bruk lett føre til tette r r - noe som er til ergrelse for en selv og utgifter for borettslaget.

## **13. VENTILASJON - AVTREKKSSYSTEM**

Blokkene er utstyrt med mekanisk avtrekkssystem som suger gammel luft ut gjennom ventiler til felles rør og opp til taket på blokken. Ren luft trekkes inn gjennom luftespalter over vinduer. Avtrekksventilene er plassert på bad/toalett og k kken. For at utsuget skal fungere må disse renholdes, dvs. vask av ventilen og støvsuging av rørdelen innenfor. Renhold av ventilene er beboers ansvar og bør gjøres minst to ganger pr.  r.

Det er ikke tillatt   montere avtrekksvifte for komfyr inn på vårt felles avtrekkssystem. Det vil bla spre matlukten til de øvrige beboerne i oppgangen og matfettet representerer brannfare. Montering av avtrekk gjennom yttervegg er likeledes forbudt.



#### **14. VASKEMASKIN/OPPVASKMASKIN**

Vaskemaskin og oppvaskmaskin er kun tillatt tilkoblet kaldtvannet.

#### **15. FELLESANTENNEANLEGGET**

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere, og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

Det er ikke tillatt å montere egen parabolantenne. Det gis unntak for frittstående, umonterte antenner som står på terrasse eller balkonggulvet og ikke er synlig for naboer.

#### **16. BRUK AV ILD**

All bruk av ild på fellesarealene er forbudt uten styrets godkjenning.

#### **17. GRILLING I FRILUFT**

Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene (lukt, røyk etc.). Ved grilling på terrassen må gass- eller elektrisk grill benyttes. Bruk av kullgrill tillates ikke. Det innebærer en økt brannfare, og røyken sjenere naboer. I tillegg vil røyken være en helsebelastning, spesielt for personer med luftveisplager.

Borettslaget har murt en egen grill mellom nederste og mellomste rekke. Denne er til fri avbenyttelse for alle beboere. Forutsetningen er at det ryddes og grillen rengjøres etter bruk.

#### **18. DUGNAD PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE**

Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, bør alle som har anledning bidra i den grad de kan.

##### Kommentarer:

Hensikten med et slikt tiltak er at det ved dugnaden skal utføres arbeidsoppgaver som ikke krever fagkunnskap.

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. Ved at borettslaget sparer penger ved at dugnaden utføres, vil det være rimelig at alle som kan, deltar.

#### **19. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM**

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden. Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/sette opp vegger, rehabilitering av våtrom o.l.) må utføres fagmessig korrekt og i henhold til lover og forskrifter.

##### Kommentarer:

Borettslagets styre er gitt fullmakt til å velge reaksjonsform overfor aktuell utøver dersom borettslagets eiendom eller eiendeler blir skadet.

Borettslagets styre er forpliktet til å holde et våkent øye med borettslagets vedlikehold.

For skadeverk utøvd av barn, hefter foreldrene inntil visse lovregulerte beløpsgrenser.

## **20. DAGLIG LEDELSE**

Borettslaget har personell (ansatte/innleide) som har til oppgave å være styret behjelpelig med å ivareta borettslagets eiendom.

Borettslagets personell har en utstrakt myndighet, blant annet til å gi påbud etter husordensreglene og har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelsen av sine plikter.

Daglig leder og vaktmester har fast arbeidstid og skal helst ikke forstyrres utenom denne tiden, med mindre det gjelder uoppsettelig gjøremål.

Ansatte har fast arbeidstid og skal helst ikke forstyrres utenom denne tiden, med mindre det gjelder kritiske henvendelser.

### Kommentarer:

Utvendig orden og renhold bør vi alle bidra med - uten å regne med at borettslagets personell skal kunne overkomme alt.

Borettslagets personell har plikt til å melde fra til styret om eventuelle overtredelser av husordensreglene.

## **21. DYREHOLD**

De beboere som ønsker det, kan anskaffe hund. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes. De plikter som følger av dette skjemaet må overholdes strengt. Særlig skal nevnes båndtvang (hele året) på borettslagets eiendom, samt plikt til umiddelbar fjerning av ekskrementer. Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til fjerning av dyret, eller salg av boretten.

Det er ikke tillatt å holde katt med unntak av en rendyrket innekatt, erklæring om dyrehold i borettslaget må undertegnes..

Katt i pensjon er ikke tillatt.

Mindre dyr (fugler o.l.) som holdes "innenfor" leiligheten og ikke på annen måte er til sjenanse for naboene, kan anskaffes og holdes uten godkjenning. Ved tvil kontaktes styret før anskaffelse.

### Kommentarer.

Det settes som betingelser for dyrehold at de vilkår som borettslaget har uttrykt i erklæringen om dyrehold etterleves. Hvis naboer sjeneres og har en berettiget klage, skal dyret fjernes fra leiligheten med mindre det oppnås en minnelig ordning med klagerne.

## **22. UTLEIE AV LEILIGHETEN (Overlating av bruk)**

Utleie av hele leiligheten må godkjennes av borettslagets styre. Ingen har anledning til å flytte inn før godkjenning er gitt.

Se borettslagets vedtekter § 4-2.

### Kommentarer.

Det er viktig å merke seg at den som eier leiligheten er den ansvarlige overfor borettslaget om forhold som angår leiligheten, også om eieren ikke selv bor i leiligheten.

### **23. HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET**

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

#### Kommentarer.

Borettslagets styre er - som ansvarlig instans - avhengig av å kunne dokumentere saksforholdet i de saker som styret har reagert på.

### **24. OPPRYKKSREGLER FOR LEDIGMELDTE LEILIGHETER**

Ansiennitet for opprykk til ledigmeldt leilighet regnes fra innflyttingsdatoen.

De beboere som flyttet inn da borettslaget var nytt, har lik ansiennitet regnet fra 17.12.1981.

Ved lik ansiennitet blant søkerne til ledigmeldt leilighet vil andelshavernes ansiennitet i OBOS bli lagt til grunn.

### **25. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE**

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

### **26. TOLKNING**

Ved tvil om tolkingen av husordensreglene, vil det til enhver tid sittende styres tolkning bli å legge til grunn.

### **27. PÅLEGG/RUNDSKRIV FRA STYRET**

Rundskriv/pålegg fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som husordensreglene når de ikke er i strid med lover, vedtekter, husordensregler eller andre vedtak fattet på generalforsamling i borettslaget.