

# **HUSORDENSREGLER FOR ASPERUD BORETTSLAG**

*Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling for Asperud borettslag 3. desember 2014, med endring på generalforsamling 4. mai 2015 og 02. mai 2018.*

## **KAPITTEL 1 – INNLEDENDE BESTEMMELSER**

### **1-1 Formål**

(1) Husordensreglene skal blant annet bidra til et godt bomiljø i borettslaget, fremme godt naboskap og trivsel for alle, forebygge tvister og legge til rette for styrets arbeid med å sikre at borettslaget er godt vedlikeholdt og attraktivt.

### **1-2 Hovedregel**

(1) Andelseiere og beboere skal ikke opptre på en måte som er til skade eller til sjenanse for andre.

### **1-3 Plikt, håndheving og saksbehandling**

(1) Husordensreglene er en del av andelseiernes og beboernes plikter, jf. borettslagsloven.

(2) Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene. Styret kan på eget initiativ ta opp brudd på husordensreglene til behandling. En klage om brudd på husordensreglene fra en andelseier eller beboer skal styrebehandles, med mindre klagesaken kan løses i minnelighet.

(3) Saksbehandlingen av klager om brudd på husordensreglene skal prioriteres. Klager skal motta skriftlig svar så snart saken er ferdigbehandlet.

### **1-4 Bruksoverlating**

(1) Bruksoverlating kan bare skje etter reglene i borettslagets vedtekter. Ved bruksoverlating har utleier ansvar for å orientere leietaker om husordensreglene og øvrige bestemmelser som gjelder i borettslaget. En som fremleier uten selv å bo i borettslaget, har i alminnelighet de samme plikter som en andelseier som ikke bor i borettslaget.

### **1-5 Definisjoner**

(1) Med borettslagets område menes både fellesareal og areal som andelseier disponerer.

(2) Med utendørs areal som andelseier disponerer menes også balkonger og verandaer.

(3) Med fellesareal innendørs menes fellesopp ganger og andre fellesrom, blant annet søppelrom, kjeller og loft.

(4) Med løsøre menes alle gjenstander som ikke er fast eiendom.

### **1-6 Ro på borettslagets område**

(1) Bråk og unødig støy skal unngås.

(2) Hverdager skal det i alminnelighet være ro på hele borettslagets område før kl. 06.00 og etter kl. 22.00.

(3) Lørdager skal det i alminnelighet være ro på hele borettslagets område før kl. 09.00 og etter kl. 22.00.

(4) Søndager, helligdager, julaften, nyttårsaften og 17. mai skal det være alminnelig ro på hele borettslagets område og ro i leilighetene.

## **KAPITTEL 2 – BRUK AV BOLIGEN**

### **2-1 Hovedregel**

(1) Boligen må ikke brukes på en slik måte at det er til skade eller sjenanse for andre.

### **2-2 Indre endringer og autorisasjonsbetinget arbeid**

(1) Større indre endringer – slik som blant annet utbygging av leiligheten, fjerning og flytting av vegger, endringer i leilighetens røropplegg og montering av varmekabler i gulv – skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Andelseier er ansvarlig for å oppfylle reglene i plan- og bygningslovgivningen.

(2) Arbeid som krever autorisasjon, skal utføres av autoriserte fagfolk.

### **2-3 Radiatorer**

(1) Radiatorer skal ikke fjernes, frakobles eller tilkobles uten etter godkjenning av styret. Fjerning, frakobling, montering og tilkobling av radiatorer er arbeid som skal utføres av autorisert fagfolk.

(2) Målere som er montert på radiatorer, skal ikke fjernes. Dersom en måler faller av eller blir ødelagt, må det snarest gis beskjed til borettslaget.

(3) Det er ikke anledning til å fjerne alle radiatorer i en boenhet og erstatte disse med elektrisk eller annen oppvarming av boenheten.

### **2-4 Vannskader og lekkasjer**

(1) Ved vannskader og lekkasjer må vaktmester eller rørlegger omgående tilkalles.

### **2-5 Tilkobling av oppvaskmaskiner og vaskemaskiner**

(1) Oppvaskmaskiner og vaskemaskiner skal tilkobles kaldtvannskranen.

### **2-6 Kabler til TV og Internett mm**

(1) Borettslaget har et felles anlegg som er tilknyttet alle boliger for mottak av TV- og Internett-signaler som alle er med på å betale. Reparasjon, endring eller modifisering av eksisterende kabelanlegg til TV og Internett skal bare skje etter avtale med tjenesteleverandør.

### *2-7 Musikkundervisning*

(1) Musikkundervisning er bare tillatt etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare gis dersom berørte naboer samtykker. Musikkundervisning kan ikke tillates til de tider hvor det etter punkt 1-6 skal være ro i boligen.

## **KAPITTEL 3 – BRUK AV UTENDØRS AREAL SOM ANDELSEIER DISPONERER**

### *3-1 Hovedregler*

(1) Utendørs areal som andelseier disponerer, må ikke brukes på en slik måte at det er til skade eller sjenanse for andre.

(2) Utendørs areal skal holdes i rimelig orden og ikke brukes som lagringsplass, med mindre det er tale om kortvarig lagring ved flytting, ombygging og lignende. Det er blant annet ikke tillatt å lagre avfall, byggematerialer, brannfarlige væsker og større gjenstander på utendørs areal. Om parkering av motorkjøretøy og tilhengere mv, se punkt 7-1 (1) og (2).

### *3-2 Fasadeendringer og andre ytre innretninger*

(1) Fasadeendringer og oppsetting av ytre innretninger skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes, med mindre annet følger av denne bestemmelsen. Dette gjelder også trampoliner, fastmonterte tørkestativ, levegger, balkongvegger og gjerder. Andelseier er ansvarlig for å oppfylle reglene i plan- og bygningslovgivningen.

(2) Gjerder skal settes opp minst 50 cm fra asfaltkant. Gjerdene skal være mellom 60 og 90 cm høye. I rekker må gjerdene være like i form og farge. Fargekode fås ved henvendelse til borettslaget.

(3) Parabolantenner, markiser, blomsterkasser, flaggstenger og lignende mindre innretninger kan monteres uten styregodkjenning. Andelseier/beboer er ansvarlig for forsvarlig oppheng og montering, slik at det ikke oppstår fare for skade. Innretningen må heller ikke være til sjenanse for andre. For parabolantenner skal det ved sjenansevurderingen tas utgangspunkt i at en parabolantenne skal plasseres slik at den er minst mulig synlig, men det skal blant annet også tas hensyn til beboers behov for å kunne ta inn signaler fra tv-kanaler som ikke er tilgjengelig fra borettslagets tjenesteleverandør eller Internett. Dersom styret finner at en parabolantenne, markise, blomsterkasse, flaggstang eller lignende er til fare for skade eller til sjenanse, må andelseier/beboer fjerne eller flytte innretningen. Dersom et slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret fjerne innretningen for andelseiers/beboers regning.

### *3-3 Hekker, trær og busker*

(1) Hekker skal klippes og ikke være høyere enn to meter.

(2) Trær og busker må ikke plantes slik at de blir til sjenanse for andre. Trær og busker skal beskjæres og ikke være høyere enn opp til taket på rekkehusene eller opp til naboens balkong i blokkene.

(3) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller beskjære hekker, trær og busker i strid med reglene i denne bestemmelse.

### **3-4 Grilling, brenning av avfall og oppskytning av raketter**

(1) Grilling skal bare foregå på forsvarlig måte for å unngå fare for brann og skader. På balkonger, verandaer og treplattinger er det tillatt med elektrisk grill og gassgrill, men forbudt å grille med kull. Grilling og annen matlaging skal ikke være til sjenanse for andre.

(2) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det forbudt å brenne kvister, gress og annet avfall.

(3) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det forbudt å sende opp fyrverkeri.

## **KAPITTEL 4 – BRUK AV FELLESAREAL INNENDØRS**

### **4-1 Oppbevaring av løsøre**

(1) I fellesoppganger kan beboerne i fellesskap fastsette regler for oppbevaring av løsøre. Reglene må sikre rimelig orden og ikke hindre rømningsveier og generell fremkommelighet. Kortvarig oppbevaring av løsøre som ikke hindrer rømningsveier og som merkes med eiers navn og telefonnummer må tillates. Ved uenighet kan én eller flere av beboerne i oppgangen be styret fastsette reglene.

(2) I andre fellesareal innendørs (blant annet søppelrom, kjeller og loft) skal ikke løsøre oppbevares uten etter samtykke fra styret, med mindre det er tale om kortvarig oppbevaring av løsøre som ikke hindrer rømningsveier og som merkes med eiers navn og telefonnummer.

(3) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller kaste løsøre som er plassert eller oppbevart i strid med reglene i denne bestemmelsen.

### **4-2 Renhold i fellesoppganger**

(1) Beboerne i oppgangene har ansvar for renhold i fellesoppgangene. Gulv og trapper rengjøres normalt én gang per uke. Gelendre og vinduer rengjøres etter behov, men minst én gang hver måned. Ytterdører, mellomdører og vegger rengjøres etter behov, men minst én gang hvert halvår. Styret avgjør om utvendig renhold skal utføres av beboerne på dugnad eller ved bruk av innleid hjelp.

### **4-3 Låsing av inngangsdører**

(1) Inngangsdører til fellesareal innendørs skal alltid være låst. Styret kan gjøre unntak fra dette.

### **4-4 Radiatorer**

(1) Punkt 2-3 gjelder tilsvarende for fellesareal innendørs.

## **KAPITTEL 5 – BRUK AV FELLESAREAL UTENDØRS MV**

### **5-1 Fotballsparking**

(1) Fotballsparking skal bare foregå på Asperud Arena.

### **5-2 Avfall og løssøre på fellesareal**

(1) Husholdningsavfall skal bare legges i anviste søppelbeholdere eller søppelsjaker, som skal lukkes etter bruk. Avfallet skal sorteres i henhold til offentlig ordning og pakkes inn forsvarlig. Papp og papir skal legges i egne merkede beholdere som er plassert på borettslagets område. Glass (farget og klart) skal legges i egen beholder for dette.

(2) Større gjenstander skal ikke legges i søppelbeholdere for husholdningsavfall. Andelseiere og beboere er selv ansvarlig for å fjerne større gjenstander. Det samme gjelder hageavfall som gress, planterester og kvist.

(3) Løssøre skal ikke plasseres eller oppbevares på fellesareal utendørs.

(4) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller kaste løssøre som er plassert eller oppbevart i strid med reglene i denne bestemmelsen.

### **5-3 Grilling, brenning av avfall og oppskytning av raketter**

(1) Punkt 3-4 gjelder tilsvarende for fellesareal utendørs.

## **KAPITTEL 6 – HUSDYRHOLD**

### **6-1 Hovedregler**

(1) Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere og beboere. Husdyr skal behandles respektfullt og godt, og beskyttes mot fare for unødige påkjenninger og belastninger.

(2) Høylytt og gjentakende uling, bjeffing, mjauing og lignende skal unngås.

(3) Eier skal samle opp avføring fra husdyr. Eier skal påse at husdyr ikke bruker sandkassene til toalett.

(4) Husdyr skal merkes, se punkt 6-2 om merking av katter og punkt 6-3 om merking av hunder. Merkingen skal gi opplysninger om hvem som eier dyret. Husdyr som ikke er merket, anses som "eierløst dyr" etter denne bestemmelsens femte ledd.

(5) Styret kan sørge for at eierløst dyr blir fjernet fra borettslaget.

### **6-2 Kattehold**

(1) Hannkatter i borettslaget skal være kastret. Hunnkatter i borettslaget skal være sterilisert eller bruke p-piller.

(2) Katter skal ha et merket bånd rundt halsen eller være øremerket.

### **6-3 Hundehold**

(1) I borettslaget er det båndtvang for hunder hele året. På utendørs areal som andelseier disponerer, kan hunder gå løs med tilsyn. Lekeplassene skal ikke brukes som lufteområder for hunder.

(2) Hunder skal ha et merket bånd rundt halsen eller være merket på annen måte.

(3) På borettslagets område er det forbudt å ta med seg hunder som betegnes som "kamphunder". Det samme gjelder hunder, hvor det kan være tvil om rasen er av typen "kamphund".

## **KAPITTEL 7 – PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY OG TILHENGERE MV**

### **7-1 Parkering**

(1) Det er forbudt å parkere motorkjøretøy og tilhengere mv på borettslagets område utover det som følger av denne bestemmelse.

(2) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det lov å parkere motorkjøretøy med to hjul.

(3) Beboere som eier eller disponerer motorkjøretøy har, i den utstrekning det er ledige parkeringsplasser, rett til å leie parkeringsplass mot å betale en månedlig leie som fastsettes av styret. Beboere som ønsker å leie parkeringsplass, melder sin interesse til styret. På parkeringsplassene er det bare lov å parkere registrerte motorkjøretøy, med mindre borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til annet. Dersom det ikke er parkeringsplasser til alle som ønsker å leie plass, skal parkeringsplasser som blir ledige, tildeles etter venteliste. Så lenge det ikke er parkeringsplasser til alle som ønsker å leie plass, kan beboere fra en og samme husstand ikke leie mer enn én parkeringsplass. Når det er ledige parkeringsplasser, kan styret tillate midlertidig utleie av mer enn én parkeringsplass til beboere fra en og samme boenhet. Det er ikke lov å fremleie en parkeringsplass. Styret fastsetter nærmere regler for leie av parkeringsplass. Ved brudd på reglene kan styret si opp leieforholdet. *På generalforsamlingen den 2.5.2018 ble det vedtatt at denne paragrafen skal ha tilbakevirkende kraft slik at den gjelder alle andelseiere i borettslaget.*

(4) Gjesteparkering kan bare finne sted på parkeringsplasser som er spesielt avsatt til dette. Styret fastsetter nærmere regler for hvor lenge gjester kan parkere på gjesteparkeringen. Dette skal fremgå av skilting ved gjesteparkeringen. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, campingvogner, bobiler, tilhengere og lignende, samt ikke-registrerte kjøretøy på gjesteparkeringen, med mindre borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til kortvarig parkering. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen, med mindre borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til kortvarig parkering. Styret kan bestemme at enkelte gjesteparkeringsplasser reserveres kjøretøy med parkeringstillatelse for forflytningshemmede.

(5) På borettslagets gangveier er det tillatt å parkere kjøretøy for normal av- og pålasting. Offentlig hjemmetjeneste og håndverkere mv som utfører arbeid og er legitimert, kan parkere sine firmakjøretøy på egnede plasser, hvor de ikke er til hinder for annen trafikk.

(6) Ved ulovlig parkering på borettslagets område kan styret forordne illeggelse av kontrollavgift og/eller borttauing for eier/brukers regning.

### **7-2 Kjøring på borettslagets område**

(1) All kjøring på borettslagets område skal skje i gangfart. Kjøring på borettslagets gangveier skal bare skje ved spesielle behov.

### **7-3 Vasking, vedlikehold og reparasjon mv**

(1) Vasking, reparasjoner og øvrig vedlikehold av motorkjøretøy er forbudt på borettslagets område. Skifting av dekk er bare tillatt under forutsetning av at sikkerheten er ivaretatt og det ikke er til hinder for øvrig ferdsel.

### **7-4 Elektrisk lading av kjøretøy**

(1) Elektrisk lading av kjøretøy må ikke skje uten samtykke fra styret. Et samtykke gjelder bare så langt det etter styrets vurdering er teknisk forsvarlig med lading uten at det går utover den generelle funksjonen i borettslagets elektriske anlegg. Ved samtykke skal styret fastsette et fast eller variabelt tilleggsvederlag.