

HUSORDENSREGLER FOR BYHAGEN BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING DEN 03.04.02

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder ute. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Bolig nr 1001 og 1002 som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Eventuell hekk må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, for eksempel transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende.

Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse. Gårdsrommet deles med tilliggende bebyggelse mot Grønlandsleiret. Borettslagets beboere må følge de bestemmelser som blir vedtatt for bruk av felles gårdsrom.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde.

Ballspill er kun tillatt i ballbingen.

§ 4 Kjøring og parkering

Boligområdet er planlagt bilfritt. Det er ikke tillatt å kjøre inn i gårdsrommet uten etter spesiell tillatelse fra styret i henhold til reglene for gårdsrommet

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeanlegg. Det er egne ordensregler for garasjeanlegget som er inntatt som vedlegg til husordensreglene.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Økologisk drift

Beboerne forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer for kildesortering av husholdningsavfall.

Beboerne forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer for kompostering av husholdningsavfall.

Vegetasjonen i gårdsrommet, på fasader og altangangene er viktig del av det økologiske prosjektet. Beboerne skal bidra til at vegetasjonen skjottes tilfredstillende og ikke skades. De

som ønsker å delta i bruk av veksthus og parsellbed må følge de til en hver tid gjeldende regler og retningslinjer.

Vanntønnene i gårdsrommet skal primært brukes til vanning og renhold av felles redskap. Dersom det er overskudd av vann kan dette brukes til vasking av sykler og lignende. Sløsing med vann fra nettet skal unngås.

Det er en rekke andre miljøvennlige og ressursbesparende tiltak i borettslaget som beboerne vil ha et felles ansvar for å etterse.

Dersom det oppstår feil eller mangler ved installasjonene må dette meldes så snart som mulig til styret/portner.

§ 8 Sjøppel

Det er eget avfallsrom ved inngangen i Nordbygata 39. Sjøppelbeholder er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Det må ikke settes avfall utenfor sjøppelbeholderne.

Se for øvrig § 7 om økologisk drift vedrørende kildesortering og kompostering.

§ 9 Fellesarealer

Renhold av felles trapperom utføres av beboerne etter tur (dersom ikke arbeidet settes bort). Barnevogner, sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Reglene om økologisk drift kan ikke endres uten godkjenning av Oslo kommune Bolig- og eiendomsetaten. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE

Ordensregler for garasjeanlegget i Byhagen Borettslag

- 1) Garasjeanlegget skal kun benyttes til bil, varetilhenger, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til oppbevaring av andre ting jfr. gjeldende brannforskrifter.

Bilen skal stå parkert på anvist nummerert plass , og slik at den ikke står til ulempe for naboplassene.

Avskiltede biler skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, adresse og leilighetsnummer.

Bilvrak skal ikke hensettes på garasjeplassene

- 2) Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i eller ved bilene. Borettslaget har heller ikke ansvar for skade som måtte bli påført på grunn av kollisjoner i garasjen.
- 3) Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene skal være låst når garasjen forlates.

Eieren er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie, folk i hans tjeneste eller andre han gir adgang til anlegget.

- 4) Eieren må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall, jfr. gjeldende brannforskrifter.

Eier er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeing skal foretas. Oppslag om feing vil bli satt opp i god tid i hvert enkelt tilfelle etter behov.

Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

- 5) Styret eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger kan besørge biler som er ulovlig parkert borttauert eller iverksette andre preventive tiltak.
- 6) Eieren må ikke foreta innredning eller montere innretninger som medfører ulemper for de øvrige garasjeeierne eller påfører eiendommen økte avgifter eller kostnader.
- 7) Framleie av garasjeplassen til andre beboere skal meldes til styret i borettslaget. Egen nøkkel må rekvireres ved utleie til andre enn beboere i borettslaget. Eier er fortsatt ansvarlig for plassen i henhold til kontrakten.
- 8) Maksimal hastighet i garasjen er 10 km/t. Fullt kjøreløys må brukes. Bruk av horn og rusing av motoren er strengt forbudt. Bilmotoren må ikke gå på tomgang. Reparasjoner og vask av biler er ikke tillatt i garasjeanlegget. Olje, bensin og dieselsøl må ikke forekomme.

Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegget.

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-
.....
.....
.....
.....
.....
.....

....., den/..... Styrets leder: