

## **HUSORDENSREGLER FOR ULLERN PARK BORETTSLAG**

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**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget! Det bør være i alles interesse at vi får et godt fellesskap og bomiljø.

### **§ 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. Det skal være ro etter kl. 23.00.

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 Fellesarealer**

Barnevogner kan plasseres i felles trapperomså lenge de ikke sjenerer generell atkomst. Det skal ikke plasseres brennbare gjenstander i fellesarealene verken i trapperom eller utenfor bodene. Dørene inn til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøyt, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Fasadeendringer må søkes skriftlig, og godkjennes av styret. Det vises til godkjent plan på generalforsamlingen i mai 2009 for uteareal og bygninger.

### **§ 4 Bruk av uteområdene**

Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område og maks 4 meter ut fra husvegg, jf. godkjent plan for uteareal. Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. for plenklipping, snømåking eller ved transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling skal det tas særskilt hensyn til naboene. Det skal benyttes elektrisk eller gassgrill.

### **§ 5 Kjøring og parkering**

Boligområdet er bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til utrykingskjøretøy.

Bevegelseshemmede kan kjøre frem til inngangsdørene. Det bes om at dette respekteres av hensyn til beboerne samt sikkerhet til barn som leker.

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassene utenfor garasjeanlegget skal kun benyttes til gjesteparkeringsplasser, og ikke av andelseierne.

### **§ 6 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigete 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 avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

### **§ 7 Orden**

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene, og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle andelseierne til dugnad.

### **§ 8 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

### **§ 9 Felles signalanlegg/ Antenner**

Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

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.

### **§ 10 Søppel**

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel kildesorteres med matavfall i grønne poser og plastemballasje i blå. Øvrig restavfall legges i handleposer som tydelig skiller seg ut fra de grønne og blå posene.

Søppelposer skal være godt knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Containere for glass/metall finnes ved Lilleaker holdeplass. Det må ikke settes avfall utenfor søppel- eller papircontainerne. Forsøpling av fellesarealer skal unngås.

### **§ 11 Energisparing**

For å holde borettslagets energikostnader på et minimum, skal lys slås av når man forlater bodrommene og søppelrommet.

### **§ 12 Brannforebyggende sikkerhet**

Brannslanger er installert i kjøkkenskap og må ikke fjernes. Det er røykvarsler tilknyttet felles alarmsystem i hver leilighet. Røykvarsler/detektor må ikke demonteres. Dersom detektor demonteres eller påføres skade, er andelseier ansvarlig for eventuelle kostnader til service/reparasjon, jf. § 12.

### **§ 13 Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

### **§ 14 Erstatningsansvar**

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres borettslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

### **§ 15 Endring av husordensreglene**

Disse ordensregler gjelder til vedtektsendring foretas på ordinær generalforsamling.

Med hilsen

Styret i Ullern Park borettslag

(Husordensreglene ble sist endret på ordinær generalforsamling 28.05.2013.)

## Plan estetikk, fellesområde og landskap.

### **Beplantning:**

Hekk: Kun rosespirea og buespirea er godkjent som beplantning ved terrasser som er plassert over garasjeanlegget. Andelseier disponerer inntil fire meter ut fra husvegg.

Thujahekk er godkjent der hvor det ikke er garasje under Dette gjelder leiligheter i E-blokka og ellers på utsiden, det vil si området utenfor parkområdet.

*Vedtak: Andelseier kan plante i henhold til ovenstående, uten styrets godkjenning.*

Busker, blomster og annen beplantning: Det er planer om å beplante skråningen sør for E-blokka, fortrinnsvis vintergrønt.

Planter og blomster av ulike slag er ellers godkjent i krukker innenfor andelseiers område. Planter og blomster må ikke plasseres hengende utenfor rekkverket på balkonger over bakkeplan. Busker, blomster og annen type beplantning i tilknytning til terrasse/leiligheter på bakkeplan, krever styrets godkjenning.

Det er godkjent beplantning av bærtre og lignende på utsiden av leilighet C1, ut mot veien.

*Vedtak: All beplantning på fellesarealet krever styrets godkjenning. Planter og blomster på balkong over bakkeplan, må plasseres på innsiden av rekkverket. Annen beplantning i bakken utenfor leiligheter på bakkeplan, krever styrets godkjenning.*

**Fasade:**

Parabol: Parabolantenne og andre typer utvendige antenner, kan ikke monteres uten generalforsamlingens godkjenning.

*Vedtak: Oppsett av parabol og andre utvendige antenner krever godkjenning i Generalforsamlingen.*

Varmepumper/utvendig kjøleanlegg: To eksisterende varmepumper plassert på tak har vært montert allerede ved innflytting i 2005. De respektive andelseierne er ansvarlig dersom skade på bygning oppstår. Søknader utover disse har vært avslått, jfr generalforsamlingens vedtak fra 2008.

*Vedtak: Montering av varmepumper/ utvendige kjøleanlegg krever godkjenning i Generalforsamlingen.*

Utelamper: Borettslaget har kun en type godkjent utelampe.

*Vedtak: Andelseier kan montere en liggende utelampe på vegg på hver terrasse av typen "Outsider Solar Light, Trio Grafitt", i henhold til original spesifikasjon ved SEKO Elektro AS, uten styrets godkjenning.*

**Solskjerming:**

Vindusmarkiser: Markiser er godkjent i grå farge i henhold til godkjent fargekode. Markiser med bærearm må ikke monteres i første etasje.

Vedtak: Andelseier på bakkeplan kan montere vindusmarkiser, uten bærearm og med dukfarge grå 79, uten styrets godkjenning. Andelseiere i etasjene høyere enn bakkeplan kan montere vindusmarkiser med bærearm og med dukfarge grå 79, uten styrets godkjenning.

Utvendig persienne/sjalusi på vinduer: Utvendig persienne er godkjent montert på soveromsvinduer i leiligheter på bakkeplan. Begrunnelse er at markiser med bærearm ikke bør monteres på bakkeplan av risiko for personskade, særlig for lekende barn.

Vedtak: Andelseier på bakkeplan kan montere utvendige persiener på soveromsvinduer i lys grå farge, uten styrets godkjenning.

Terrassemarkiser: Dette er godkjent i samme gråfarge som vindusmarkiser.

Vedtak: Andelseier kan montere terrassemarkiser over terrasse med dukfarge grå 79, uten styrets godkjenning.

Parasoll: Transportable parasoller kan benyttes.

Vedtak: Andelseier kan benytte transportable parasoller, uten styrets godkjenning.

**Terrasse:**

Levegg: Det er godkjent to levegger av ulik type. Disse står inn mot forskjellige bygg og med god avstand. Betingelsene for godkjenning er at disse males/beises i samme farge som treverket på blokkene, ref. vedtektsendring fra generalforsamlingen i 2009 som sier at alt treverk skal males i samme farge som treverket på blokkene.

Vedtak: Montering av levegg krever styrets godkjenning.

Belegningssten: I første etasje kan terrasseplattingen være fire meter ut fra husvegg. Det godkjennes samme type belegningsstein som den opprinnelige. Plassering av annen type stein ved terrasser tillates ikke.

Vedtak: Andelseier på bakkeplan kan legge grå rektangulær belegningssten (135x205 mm), i full original terrassebredde og inntil fire meter ut fra husvegg, uten styrets godkjenning.

Fliser på balkong: Det har vært godkjent fliselegging etter søknad. Betingelsene er forskriftsmessig utførelse.

Vedtak: Andelseier kan legge grå fliser på balkong, uten styrets godkjenning.

**Tomt:**

Støyskjerm: Det har kommet forslag om å beise denne i samme farge som treverket på blokkene.

Vedtak: Endring i støyskjermens utseende krever godkjenning i Generalforsamlingen.

**Vedtatt på ordinær generalforsamling 4.5.2010.**