

<b>1.</b>	<b>Generelt</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ro og orden</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Leiligheter</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Balkonger og terrasser</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Oppganger og fellesområder</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Heiser</b>	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>Søppelsjakter</b>	<b>5</b>
<b>8.</b>	<b>Garasje og kjellerboder</b>	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>Fasader</b>	<b>6</b>
<b>10.</b>	<b>Gangveier, parkering, m.v.</b>	<b>6</b>
<b>11.</b>	<b>Dyrehold</b>	<b>6</b>
<b>12.</b>	<b>Forsikringer og skader</b>	<b>6</b>
<b>13.</b>	<b>Sikkerhet</b>	<b>7</b>
<b>14.</b>	<b>Eierskifte og utleie</b>	<b>7</b>

## **1. Generelt**

- 1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i “god naboskikk”.
- 1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- 1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.
- 1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

## **2. Ro og orden**

- 2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.
- 2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;
  - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
  - Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
  - Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

## **3. Leiligheter**

- 3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.
- 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.
- 3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at

- anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.
- 3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

#### **4. Balkonger og Terrasser**

- 4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.
- 4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene.. Ikke tillat å tørke tøy over glassrekkverket.
- 4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.
- 4.5 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen.
- 4.6 Flislegging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

#### **5. Oppganger og fellesområder**

- 5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.
- 5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler o.l.
- 5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.
- 5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres under trappen i nederste etasje.
- 5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering, det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler.
- 5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

- 5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
- 5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.
- 5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning/ samkjøring.

## **6. Heiser**

- 6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:
  - 6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
  - 6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

## **7. Søppelsjakter**

- 7.1 Søppelsjaktene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.
- 7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.
- 7.3 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet, samt Isi avfallsanlegg.

## **8. Garasje og kjellerboder- DET VISES OGSÅ TIL EGNE ORDENSREGLER FOR GARASJE- OG BODANLEGGET**

- 8.1 Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
- 8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.
- 8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
- 8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.
- 8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
- 8.6 Lagring i garasjen: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:
  - 8.6.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanelen.
  - 8.6.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen.
  - 8.6.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig ”skrot” skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkorting i forsikringsdekningen.

- 8.6.4 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen, oppfordres det til å holde garasjeplassen mest mulig fri for gjenstander, eventuelt henge dette på veggen hvor det lar seg gjøre.
- 8.7 Lading/ parkering av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

## **9. Fasader**

- 9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
- 9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og markiser under følgende føringer:
  - 9.2.1 Utvendige screens: Duk: Ferrari med fargekode 2047. Kassett og profiler: Lakkeres i sort med fargekode RAL 9011. Innfesting skal skje innenfor tegllivet i fasaden inne i vindusnisjen.
  - 9.2.2 Markiser: Duk: Sandatex med fargekode 407/94, rett kappe.  
For balkonger 1-4 etg. skal innfesting skje i plan med teglfasaden i ytterkant balkongnisjen.  
For balkonger 5. etg. nordblokker (og tilsv. balkongløsning på 4. etg sydblokker) skal innfesting skje i plan med teglfasaden i innerkant balkongnisjen. Høyde 2,9 m over balkongplaten.  
For terrasser 5. etg. sørblokker: Festes i høyde med eksisterende terrassetak. Markiser skal ikke strekkes ut over vegglivet (fasaden).

Evt. blomsterkasser skal vær innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Det skal være klart, gjennomsiktig glass.

## **10. Gangveier, parkering m.v.**

- 10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.
- 10.2 Moped- og motorsykkkelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt.
- 10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing.
- 10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier. .
- 10.5 Sykkelparkering – se pkt. 5.5
- 10.6 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

## **11. Dyrehold**

- 11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 11.3 Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså søl etter dyr i oppgangen.
- 11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

## **12. Forsikringer og skader**

- 12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og

uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

- 12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

### **13. Sikkerhet**

- 13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- 13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
- 13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

### **14. Eierskifte og utleie**

- 14.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.