

HUSORDENSREGLER FOR NORDBY TERRASSE SAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2022, revidert ordinært årsmøte 06.03.25.

INNLEDNING:

Husordensreglene omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og det boområdet vi eier sammen. De skal synliggjøre det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboere tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor og oppholder seg i sameiet. Det vil vi kunne oppnå dersom reglene følges og vi opptrer hensynsfullt uten å sjenere andre ved å vise hverandre tillit, og lojalt følger de anmodninger og anbefalinger som sameiermøte og styret gir.

Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av sameiets vedtekter.

RO I LEILIGHETEN:

Beboerne har ansvar for å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høylytt musikk og samtaler på terrasse og balkong bør unngås for ikke å sjenere naboer.

STØYENDE ARBEIDER:

Oppussing som beboerne gjør selv eller ved hjelp av profesjonelle handverkere, utføres på beboers / eiers ansvar og utføres i tråd med ordensreglene.

Beboer / eier er ansvarlig for å informere om - og sørge for at vedvarende bruk av støyende redskaper ikke starter før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 hverdager fra mandag til fredag. På lørdager er det tillatt fra kl. 09.00 til kl. 17.00. Oppussingsarbeider som medfører bruk av støyende redskaper bør unngås på søndager / helligdager.

Blokkenes beboere / eiere bør varsles i god tid med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom søl i oppganger og fellesarealer ikke ryddes, eller blir skadet. Dette gjelder også under inn og utflytting av leilighet.

BRANNVARSLING / BRANNSLUKKINGSAPPATER:

Det er installert brannvarsling i alle leilighetene og i fellesarealer. Ved utløst alarm vil det etter 4 minutter varsles brannvesenet, Dersom det er falsk alarm må alarmen avstilles i brannsentralen ved inngangsdørene til hver blokk inne 3 minutter eller dersom man ikke rekker det å ringe 110. Rykke brannvesenet ut til falsk alarm må sameiet betale brannvesenets kostnad. Rykker brannvesenet ut pga. falsk alarm flere enn to ganger til samme eierseksjon, **skal** seksjonseier betale brannvesenets kostnad.

Veiledning for brannsentralen kan lastes ned fra VIBBO. Der er også veiledning hvordan en skal slå av lyd for forvarsel, noe som indikerer mulig røykutvikling i leiligheten eller bod. Det blinker da rødt lys på en av sensorene i taket. Det er også veiledningshefte inne i brannsentralens skap.

Det skal være brannslukningsapparat i hver leilighet. Det er seksjonseiers ansvar at det finnes og vedlikeholdes.

TV- OG KABELANLEGG:

Styret sørger for avtaler med leverandører av bredbåndstjenester, fortrinnsvis med 1000/1000 Mbps, mens beboere avtaler selv med leverandører av TV-kanaler. Det er ikke anledning til oppsett av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse, eller vegg.

HUSHOLDNINGSAVFALL og søppel:

Det er grovsortering av husholdningsavfall, papir/papp og avfall/matavfall. Alt husholdningsavfall emballeres forsvarlig og legges i anviste beholdere utenfor garasjelegget. Glass og elektrisk avfall skal til gjenvinning (*husk FolloRen appen*) og skal ikke kastes i avfallsdunkene. Beboere må følge anvisning for sortering og returavfall.

Seksjonseiere har ansvar for å laste ned appen *FolloRen* eller bestille adgangskort fra Follo Ren for tilgang for til restavfallsplasser for større avfall og spesial avfall som ikke hører hjemme i felles avfallsbeholdere utenfor garasjen.

TØRK AV TØY ETC.:

Tørking av tøy bør skje i egen leilighet, på terrasse eller på balkong, dog ikke høyere enn «rekkverkshøyde». Teppebanking bør unngås over rekkverk fra terrasse/balkong.

RENHOLD:

Renhold i sameiets oppganger og heiser ivaretas av ekstern renholder firma. Beboere anmodes om i størst mulig grad å børste jord, grus, småsteiner og annen urenheter av skosåler utenfor inngangen for ikke å bære det inn i oppgangen. Det vanskeliggjør renhold av gulvbelegg i trappeoppganger, heiser og tepper.

FASADEENDRINGER / BALKONGER ETC.:

Fasademessige endringer kan ikke foretas uten styrets samtykke. Det er ikke anledning til å male underside av balkongene. Når det gjelder fastmonterte fliser på balkong, markiser, utvendige persienner og glassfolie er det kun anledning til å benytte de leverandører/materialer som styret har godkjent. Dette for å sikre lik farge, utforming og materialer. Det er ikke anledning til å montere parabolantennener eller andre tekniske installasjoner. Det er ikke anledning til å ha hengende blomster eller blomsterkasser utenfor balkong rekkverk. Seksjonseier er ansvarlig for at godkjente gjenstander monteres m.h.t styrets vedtak om tillatelse. *Møbler på terrasser/balkonger skal fortrinnsvis være enkle møbler, slik som rotting møbler med løse puter. Det skal ikke brukes stoppede møbler eller brennbar møblering.*

GRILLING:

Det er kun anledning til å benytte elektrisk – eller gassgrill på balkong og terrasse. Men beboerne må ta hensyn til naboer ved grilling. Engangsgrill og kullgrill tillates ikke. *(Brannveiledning godkjent av kommunen.)*

BILKJØRING OG PARKERING PÅ GANGVEIER:

Bilkjøring på gangveiene må begrenses til det helt nødvendige. Det bør vises ytterste aktsomhet og hensynsfullhet. Kjøring av bevegelseshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass er tillatt. Motorsyssel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å parkere på eller ved gangveiene. Handverkere kan kjøre til inngangen for av - og pålessing, hvoretter kjøretøyet skal parkeres på offentlig vei, eller ledig plass i gjesteparkeringen i arbeidstiden. Dette er seksjonseiers ansvar.

BILOPPSTILLINGSPLASSER/GARASEANLEGG (se egne regler for garasjen):

Ifølge sameiets vedtekter (§2) har hver eierseksjon «bruksrett til en parkeringsplass på oppmerkede felt i parkeringskjelleren.» Videre kan styret «fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene. Bruksreglementet skal omfatte regulering av bruk av «frie» parkeringsplasser og HC-plasser.» Seksjonseiere har anledning til å kjøpe rett til fast parkeringsplass som da blir merket med **P** parkeringsskilt. Adgang til port åpner for garasjedøren med mobiltelefon via appen PAL-GATE fra Car-Bo bestilles av styret, som har ansvar for å bekrefte overfør leverandør at vedkommende er eier/beboer i sameiet. Bestilling av port åpner via appen, nye eller flere manuelle fjernstyringskonsoller/port åpner via mobiltelefon, faktureres seksjonseier. Ved salg av seksjon har eier plikt til å overføre manuell fjernkontroll til ny eier. Hvis denne er tapt eller ødelagt, betaler den som selger kostnad for 1 port åpner, manuell eller via telefon.

Fremleie av biloppstillingsplass er kun tillatt til andre som bor i sameiet. Seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om hvem som leier plass. Det er heller ikke tillatt å selge biloppstillingsplass man har ervervet, hverken til andre i sameiet, eller til andre utenfor sameiet. El-bil ladere som settes opp ved parkeringsplass skal følge parkeringsplassen ved salg av seksjon.

OPPGANGER / KJELLERBODER:

Alle kjellerboder ble tildelt ved overtakelse. Sjøppelposer, tomme pappesker og lignende ting skal ikke settes i oppganger, inngangspartier, svalganger, ganger utenfor boder eller i garasjen (dette er for renhold og å holde rømningsveier frie for hinder). Det skal ikke oppbevares brann / eksplosjonsfarlige væsker, gass eller lignende gjenstander i kjellerbodene eller garasjen. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i kjellerbodene. Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser og fellesområder. Ettersom bodene er beskyttet av et sprinkleranlegg, skal det være en fri åpning på minst 50 cm i hele arealet mellom topp lagring og tak for å sikre sprinklernes spredeflate. Sprinklerhodene skal ha en beskyttelsesgrind.

HUSDØRSNØKLER, POSTKASSER, REKLAME OG LIGNENDE:

Nøkler til inngangsdørene bestilles via styret, på seksjonseiers bekostning. Det er styrets ansvar å bekrefte overfør låseservice at bestiller er eier/beboer i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at navneskilt på postkassene er oppdatert til enhver tid og bestiller og betaler nye skilt når det er behov for det. Veiledning for bestilling finnes på VIBBO.

Ved eierskifte / bytte av leieboer har seksjonseier ansvar for at det bestilles nytt navneskilt innen 14 dager fra innflytting. Etter den tid bestiller styret nytt navneskilt og kostnad faktureres seksjonseier.

Reklame og annet uønsket post skal ikke etterlates i fellesområdet eller ved postkassene. Beboere har ansvar for å legge det i avfallsbeholderne.

HUSDYRHOLD:

Det forutsettes at husdyr holdes uten sjenanse for andre. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Hvis husdyr luftes på takterrassene eller sameiets utearealer skal dyrenes etterlatenskaper tas med og settes i avfalls beholderne.

HUSK TOM POSE NÅR DU LUFTER HUNDEN.**DUGNAD:**

Det tas sikte på å avholde inntil 2 dugnader pr år. Styret tar initiativ til dugnad, noe som kan være med å redusere sameiets driftsutgifter.

KLAGER:

Klager skal være skriftlige, undertegnet og sendes styret på e-post, eller via «beskjed til styret» på VIBBO. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og / eller vedtektene.

SKADE PÅ FELLESAREALER / TERRASSER / BODER:

Alle er ansvarlige for skader de selv eller deres barn/gjester påfører fellesarealer/terrasser/boder. I slike tilfeller skal den enkelte kontakte styret og selv reparere skaden eller avtale hvordan det skal gjøres. Når skaden er selvforskyldt og/eller forårsaket ved uaktsomhet, må den enkelte seksjonseier selv bære egenandelen ved skader som dekkes av sameiets forsikring.

Beskjeder fra sameiets styre ved skriv eller oppslag, gjelder på lik linje som husordensreglene jfr lov om eierseksjoner.

Vedlegg til Husordensreglene for Nordby Terrasse Boligsameie:

BRUKSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

Bruksreglene for garasjeanlegget omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og bistår hverandre ved å vise hensyn ved parkering av biler og generelt bruk av garasjeanlegget.

Sameiet har 40 parkeringsplasser i felles garasje, inkluder to HC-plasser. Det er 7 gjesteplasser som er korttidsparkering for gjester.

Våre parkeringsplasser er trange, og derfor er det viktig å vise hensyn ved bruk av parkeringsplassene.

Røyking eller bruk av åpen ilde er ikke tillatt i garasjeanlegget. Brennbart emne og gjenstander, eller avfall, skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Gassflasker skal normalt sett ikke lagres i parkeringskjeller, da denne er under terreng og det kan oppstå gasskonsentrasjon pga. dårlig ventilering og at propan er tyngre enn luft. (Brannveiledning godkjent av kommunen.)

ALMENNE BESTEMMELSER:

Parkeringsplass kan benyttes til følgende:

For registrerte motorkjøretøy som personbil, MC, moped, sykler og sesong registrerte veterankjøretøy. Med varsomhet kan sykler, bildekk, evt. takbokser etc. plasseres bak bilen, om det ikke medfører at bilen står langt utenfor parkeringsplassen. Disse må lett kunne flyttes mht vask og rens av garasjeanlegget. Det er fordel om disse kan oppbevares i egen bod. Sykler bør fortrinnsvis stå i anviste plasser i garasjens sykkelstativ. Vis hensyn pga lite ekstra plass i garasjen.

Det skal hverken parkeres uregistrerte kjørbare eller kondemnbare kjøretøy i garasjeanlegget.

Veteranbiler bør luftes jevnlig pga brannvernshensyn.

Alle brukere av garasjeanlegget bør vise gjensidig respekt ved bruk av parkeringsplassene. De bør vise forståelse og vilje til å holde orden i og omkring garasjen og respektere bruksreglene for garasjeanlegget. Styret vedtar avgift for drift av parkeringskjelleren (jfr sameiets vedtekter §2-siste ledd). Denne kreves ved felleskostnader.

1. Hver seksjon / leilighet har bruksrett til kun en parkeringsplass på oppmerkede felt i parkeringskjelleren (*sameiets vedtekter §2 nest siste ledd*). Dette er uavhengig av om

flere beboere i seksjonen / leiligheten disponerer egen bil, eller gjester som oppholder seg i lengre tid hos eier/beboer.

2. Parkering skal skje innenfor de oppmerkede feltene for vedkommende parkering.
3. Seksjonens / leilighetens parkeringskort skal være godt synlig i bilens frontvindu.
4. Sameiets 7 gjesteparkeringsplasser er bare tiltenkt **korttidsparkering** for besøkende og skal ikke brukes av beboere eller personer med tilknytning til eierseksjon og har behov for langtidsparkering. Ved overtredelse kreves det inn gebyr av seksjonseier.
5. Biler på gjesteparkering kan lengst stå sammenhengende i 48 timer eller tre dager på rad. Gjentatte parkeringer med korte intervaller anses som langtidsparkering og tillates ikke i korttids gjesteparkeringen. Ved spesielle situasjoner kan dette fravikes i samråd med styret.
6. Gjester skal ha gjesteparkeringskort fra eierseksjon godt synlig i frontruten av bilen. Ved spesielle anledninger kan eiere ha flere gjester en dagsstund. Da kan gjester legge skriftlig beskjed fra eier/beboer i frontvinduet. Det er viktig å kunne vise hensyn i slike situasjoner. Gjester parkere på seksjonseiers / beboers ansvar. Derfor er viktig at gjester har parkeringskort for gjester godt synlig i bilens frontvindu.
7. Beboere og andre knyttet til seksjon / leilighet som regelmessig oppholder seg i sameiet i lengre eller kortere perioder, *skal* ikke å bruke gjesteparkeringen, men å benytte parkeringsplasser i nærheten. Det er likevel viktig å kunne også vise hensyn i slike situasjoner om det er ledige plasser i gjesteparkeringen.
8. Ved gjentakende overtredelse av disse reglene det vil det kreves inn gebyr av seksjonseier etter at styret har gitt en advarsel. Ved ytterligere og gjentatte overtredelse kan bilen bli fjernet på seksjonseiers bekostning.
9. Det er ikke anledning til å benytte sameiets stikkontakter i garasjelegget til elektrisk bruk i garasjelegget. Søknad om å sette opp el-bil lader sendes til styret, men det er lagt opp felles strømmnett som kan tilknyttes el-bil ladere.

Ifølge boligsameiets vedtekter §2, *siste* ledd, kan styret endre bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene.

Parkeringsreglementet er vedlegg til husordensreglene vedtatt på sameiets årsmøte 26.04.22, revidert i årsmøte 05.03.24