

HUSORDENSREGLER FOR GLAENGA SAMEIE org.nr. 898 391 442

Endret på sameiermøte 10.04.2014, 19.03.2015, 07.03.2016, 11.03.2020, 27.03.22 og 23.03.2023.

1. FORMÅL

Husordensreglene har til formål å skape gode forhold og trivsel innen boligsameiet og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

1.1 Generelle retningslinjer

Den enkelte sameier og beboer er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som har adgang til leiligheten og fellesarealene.

Meldinger fra styret til beboere, er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de eventuelt vedtas på førstkommande sameiermøte.

Leilighetene må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leilighetene til verksted eller annen virksomhet som kan sjenere naboer eller utsette eiendommen for fare eller skade.

Alle sameiere skal sette seg inn retningslinjene for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som er gitt ved overtakelse av leiligheten, og som er publisert på sameiets nettside.

Enhver forplikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere jfr. §25 i Lov om eierseksjoner.

1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Lydkilder som radioer og høyttalere skal fortrinnsvis plasseres på innervegger og ikke på vegg mot naboer.

Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, (som vaskemaskin etc.) er ikke tillatt før kl. 08.00 og ikke etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang.

Musikkøving, banking, saging og boring etc, tillates kun mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager er slike aktiviteter ikke tillatt, jf. lov om helligdagsfred § 3.

Det må utvises hensyn til dem som har uteplass og soverom mot bakgården, og høylytt lek og annen støy i bakgården tillates derfor kun mellom 08.00 og 20.00.

1.3 Innvendig renhold

Enhver beboer er ansvarlig for renhold og orden i sin egen leilighet, samt på egen balkong og terrasse.

I fellesrom, trappeoppgang o.l. må oppslag eller meddelelser ikke settes opp på andre steder enn oppslagstavlene.

1.4 Vasker, sluk og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet og fjernvarmen til leiligheten er.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller WC. Det må kun kastes toalett-papir i WC, tørkepapir og uvedkommende ting kan tilstoppe toalettet. Sluk på bad må rengjøres for hår, såperester og annet.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

1.5 Frostskafer

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er beboeren ansvarlig for.

1.6 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridor / svalgang.

1.7 **Elektrisk anlegg**

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Endringer eller ombygning av det elektriske anlegget skal skje i henhold til offentlige regler og kun utføres av autorisert elektriker.

1.8 **Utvendig bruk / fasade**

Det er ikke tillatt å montere opp eller bruke parabolantennener.

Markiser / solavskjerming skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (ensfarget grå) og i samsvar med byggets øvrige utseende.

Fastmonterte utelamper skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (ensfarget grå) og i samsvar med byggets øvrige utseende

Beboere skal holde balkonger / terrasser ryddige og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer/ vaskemaskiner, kjøleskap, fryser etc., bildekk, søppel og lignende på balkongen / terrassen.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l må ikke foregå fra vinduer eller terrasser, balkonger og svalganger. Dette gjelder også takterrassen.

Klær må ikke henges til tørk fra vinduet. Tøy som tørkes på tørkestativ tillates. Det tillates ikke klestørk på 17. mai.

Det tillates ikke at takterrassen benyttes til å tørke / lufte tøy, tepper, dyner etc.

Blomsterkasser skal ikke henge på utsiden av balkongen, men vende innover mot egen balkong. Blomsterkasser og annet som henger på balkongene må festes godt.

Eventuelle leegger og skjermer på markterrassene må ikke overstige en høyde på 120 cm. For å sikre et helhetlig utseende i sameiet må det søkes til styret før slik skjerming settes opp. Styret kan dispensere fra høydebegrensningen i helt spesielle tilfeller.

Foliering av glassflatene på balkong er tillatt, men må gjøres i samråd med styret. Dette for å sikre at det gjøres likt, slik at byggets utseende ikke forringes.

1.9 **Ventilasjonsanlegget**

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller endres på annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboileiligheter eller forstyrre ventilasjonen der. Ved utskifting av kjøkkenventilator, må denne være tilpasset eksisterende anlegg. Undersøk med styret før utskifting.

1.10 **Røkvarsler og brannslukningsutstyr**

Beboer er selv ansvarlig for å skifte batteri i leilighetens røkvarsler og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand.

1.11 **Grilling**

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill / engangsgrill på balkong. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, gasstank skal oppbevares ute der det er god luftgjennomstrømming og ikke i boden. Vis ellers hensyn og utøv brannsikkerhet. Det er ikke tillatt å grille på fellesarealer.

1.12 **Oppsett av strømladere for bil i garasje**

Oppsett av godkjent strømlader for bil i garasje må bekostes av den enkelte eier. Oppsett av strømlader må utføres av godkjent elektriker. Hurtiglader for bil er ikke tillatt, og skader på anlegg som følger etter bruk av hurtiglader vil belastes eier av parkeringsplassen.

Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges styret, og forretningsfører sørger for innkreving av forbruk strøm etter gjeldende satser vedtatt av styret.

- 1.13 Det er forbudt å røyke i innvendige fellesarealer, herunder svalganger og garasje. Det må tas spesielt hensyn til naboene ved røyking i utendørs fellesarealer. Røyking må ikke forekomme der det er skiltet med røyking forbudt pga nærhet til propan. Røyking må ikke skje utenfor vinduer/ dører til leiligheter. Det må tas hensyn til naboene ved røyking på balkong / terrasse / takterrasse.

2. BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREALER

2.1 Trappeoppganger, svalganger og korridorer

Ingen gjenstander tilhørende beboere – heller ikke barnevogner, ski, kjelker, sykler, sko, avfall, møbler eller planter – må settes utenfor leiligheten, men kun inne i hver leilighet eller hver leilighets egen kjellerbod. Dette innebærer at f.eks. trappeoppgangene, svalgangene og korridorene ikke kan benyttes som midlertidig eller permanent oppbevaringsplass.

2.2 Kjellerganger

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

Biloppstillingsplassene i garasjekjelleren skal kun benyttes til oppstilling av biler eller eventuelt motorsykler for beboere som har leiet / eier garasjeplass. Dekk, sykler o.l. skal ikke stå på oppstillingsplassen. Arbeider som aksepteres utført på biloppstillingsplass er skifte av dekk, bytting av lyspærer o.l. Andre former for arbeid utført på bil/motorsykel aksepteres ikke. Bruk av strøm i garasjekjelleren og strekking av kabler for å kunne benytte seg av strøm er ikke tillatt.

2.4 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt på grunn av brannfare.

2.5 Barns lek

2.5.1 Ballspill på fellesområdene er ikke tillatt.

2.5.2 Trappeoppganger, svalganger, korridorer, heiser, takterrasser, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

2.5.3 Sykler, rullebrett og rulleskøyter må ikke benyttes i trappeoppganger, korridorer, svalganger eller felles takterrasser.

2.5.4 Foreldre må passe på at barna holder seg til lekeplassene hvor de kan utfolde sine aktiviteter.

Foreldre må påse at barn ikke skriver på / tilsøler vegger eller på annen måte gjør skade på bygg eller anlegg.

Foreldre er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen, og må gjøre reint etter barna dersom de søler til gjerder, dører, trappeoppganger o.l.

2.6 Avfall, tilsmussing

2.6.1 Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus e.l. på fellesarealer.

2.6.2 Det er ikke tillatt å kaste ut mat til fuglene. Det er uhygienisk, og kan tiltrekke rotter og mus.

2.7 Rengjøring

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppgang, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.8 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør (også på utsiden) med dørkarm mot korridor / svalganger er den enkelte eier / leietakers oppgave.

2.9 Nødutgangsdører og korridorer – vinduer i trappeoppgang

Nødutgangsdører i korridorer skal holdes lukket av brannsikkerhets- og innbruddssikkerhetshensyn.

Vinduer i trappeoppgang skal holdes lukket i vinterhalvåret.

2.10 Boder

Den enkelte sameiers bodareal skal kun brukes til lagring av gjenstander. Det tillates ikke oppbevaring av

følgende gjenstander i bodene:

- a. Eksplosive gjenstander og gass under trykk, for eksempel gassbeholdere til grill og camping, fyrverkeri, bensin, giftstoffer og lignende.
- b. Våte, illeluktende eller på annen måte forurensede gjenstander som kan medføre lukt, brannfare eller skader i tiliggende boder. Det skal ikke lagres noe nærmere sprinkelhodene enn 50 cm, og sprinkelrørene skal heller ikke benyttes til oppbevaring eller til oppheng. Det er ikke tillatt med tilkoblede hvitevarer i bodene.

3. DØRER OG PORTER

3.1 Låsing av dører

Hovedinngangsdører, garasjeporten og nødutganger skal holdes låst til enhver tid. Beboere må ikke slippe uvedkommende inn i bygningen.

3.2 Garasjeporten

Garasjeporten til indre parkeringsområde skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før man kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

3.3 Melding om defekte låser m.v.

Dersom dører ikke går i lås, eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til vaktmester eller styret.

4. BRUK AV UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 Vegetasjon og beplantning

Alle beboere må bidra til å verne om vegetasjon, plener og beplantning.

4.2 Bilkjøring

Bilkjøring inn til hovedinngangsdørene eller på fellesarealer er ikke tillatt.

4.3 Parkering

Parkering er ikke tillatt på eiendommens adkomstveier eller fellesarealer.

Sykler og barnevogner skal kun plasseres på anvist sted til dette bruk.

Eiere / leietakere med bil eller mopeder/motorsykler må inngå avtale med Urbanium om kjøp eller leie av garasjeplass for å kunne parkere i garasjen.

4.4 Oppsett av strømladere for bil i garasje

Oppsett av godkjent strømlader for bil i garasje må bekostes av den enkelte eier. Oppsett av strømlader må utføres av godkjent elektriker. Hurtiglader for bil er ikke tillatt, og skader på anlegg som følger etter bruk av hurtiglader vil belastes eier av parkeringsplassen.

Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges styret, og forretningsfører sørger for innkreving av forbruk strøm etter gjeldende satser vedtatt av styret.

4.5 Bruk av fyrverkeri

Bruk av alle former for fyrverkeri er forbudt på Glaengas fellesområder, takterrasse og private balkonger. Forbudet gjelder også utearealene på bakkenivå

- 4.6 Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig til å holde terrassen ryddig. Det må under ingen omstendighet kastes brennende/ lett antennelig avfall, som sigarettneiper, eller annet farlig avfall i søppelkasser, på underliggende balkonger, fellesområdet, andres eiendom eller i bakgården.

5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1 **Avfallsbeholdere**

Det kildesorteringssystem som til enhver tid er fastsatt ved oppslag ved avfallsbeholdere må følges. Alt avfall må være godt innpakket, og alt avfall som skal kastes må være sammenpresset til et minimumsvolum. Pappesker og flyttmateriell skal enten legges i dunk for papp / papir eller leveres på gjenvinningsstasjon hvis det ikke får plass. Avfall som settes igjen utenfor avfallsstasjonen blir ikke hentet av renholdsetaten, men må fjernes på beboernes bekostning i form av økte fellesutgifter.

Beboere som ikke overholder avfallsreglene vil bli gjort økonomisk ansvarlig for merkostnadene dette påfører boligsameiet.

5.2 **Spesialavfall**

Avfall som ikke kan eller bør plasseres i søppelkassene må beboeren selv sørge for å få borttransportert til kommunens mottak for spesialavfall. Giftig avfall, elektronisk avfall, maling, lysstoffrør etc. og alt annet av spesialavfall er ikke tillatt å kaste i avfallsbeholdere på fellesareal, men må leveres på miljøstasjon eller til miljøcontainer på f. eks. bensinstasjon.

6. **HUSDYRHOLD**

- 6.1 Det er tillatt å holde husdyr som hunder, fugler m.m. inne i leilighetene så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere, og dyreholdet er i samsvar med offentlige bestemmelser.
- 6.2 Husdyr skal alltid føres i bånd på sameiets felles arealer av voksen ansvarlig person. Barn må ikke alene gis ansvar for dyr.
- 6.3 Båndtvang gjelder også katter. Det er således ikke tillatt med katter som går fritt ut og inn av leilighetene; kun såkalte "innekatter".
- 6.3 Det er ikke tillatt å lufte eller sette fra seg dyr på fellesarealene, dette gjelder også gjester som medbringer dyr. Ekskrementer skal fjernes omgående.

7. **ANSVARSFORHOLD**

- 7.1 Den enkelte sameier er ansvarlig for eventuelle skader på all eiendom forårsaket ved uforsiktighet av vedkommende selv, eller den/ de vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

8. **GENERELT**

Henveldelser, klager m.m. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold kan rettes muntlig/pr. mail til styret eller vaktmester, for leietakere skriftlig til utleier om ytterligere oppfølging ønskes.

Leietakere i Glaenga må gi utleier adgang til leiligheten for nødvendige reparasjoner og utbedringer. Utleier har rett til å inspisere leilighetene. Slik inspeksjon skal normalt være varslet på forhånd. I ekstraordinære tilfeller kan imidlertid inspeksjon foretas uten varsel.

9. **INNFLYTNINGSGEBYR**

Ved eierskifte betaler kjøperen et innflytningsgebyr på kr. 1.000,- til sameiet.