

# Husordensregler for Årvollbrinken Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 29.03.2011

*Årvollbrinken Boligsameie har til formål å være et bomiljø som er preget av åpenhet og respekt for hverandre, ved hensynsfull adferd overfor naboer og fellesskapets eiendeler.*

*Lojal oppfølging av husordensreglene er ditt helt vesentlige bidrag til et godt bomiljø.*

## 1. Generelt

Sameiets husordensregler har grunn i "god naboskikk" og inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade/utgifter eller til sjenanse for øvrige beboere.

Av sameiets vedtekter fremgår det at 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 og de som av sameier gis adgang til leiligheten og/eller fellesarealene, er informert om og overholder husordensreglene.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser og/eller melde overtredelser til styret.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser fra beboere blir behandlet.

Gjentatte brudd på husordensregler kan medføre rettslig krav om tvangssalg.

## 2. Leiligheter og næringsseksjoner

Sameiets medlemmer plikter å holde ro og orden i og utenfor egen bolig, fellesareal og næringsseksjoner, slik at naboer i sameiet og andre ikke belastes unødig med sjenerende støy. Mellom kl 23:00 og kl 07:30 utvises særlig hensyn til nattero.

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises hensynsfullhet. Støyende aktiviteter som hamring, boring og lignende må søkes unngått over lengre tidsrom. Vis alltid spesielt hensyn til naboer ved musikk og høylytt tale fra balkonger/terrasser eller gjennom åpne vinduer.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, skilt, bannere og lignende.

Det er ikke tillatt med utvendig fastmontert parabol/antenne.

Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon med vanntilførsel, avløp eller elektrisk anlegg må ikke foretas, ei heller endringer som er til ulempe for naboer.

For tilfredsstillende lufting må evt. avtrekksventiler alltid stå åpne og ventilasjonsanlegg alltid være i drift. Alle seksjonene må være oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar.

Inngangsdørene til fellesarealene skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, for eksempel ved innflytting. Vaktmester og innleid renholdspersonell har egen nøkkel.

Beboere skal holde egne boder rene. Det er strengt forbudt å lagre selvantennelige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene eller på eiendommen for øvrig, ref. pkt. 9 f).

Det er heller ikke tillatt å lagre fyringsved eller matvarer i bodene pga. soppdannelser og skadedyr.

Heis og heisrom skal ikke forsøples. Vask under leiligheters dørmatter er beboers ansvar dersom de er til hinder for sameiets personell.

Navneskilt til postkasser tilhørende 68H skal kun være av den type som er bestemt av fellesskapet. Postens skilt som utleveres ved flytting kan benyttes for alle rekkehus og leiligheter i 1 etg. Ellers må postkasseskilt bestilles hos styret via nettsidene.

### **3. Avfallshåndtering (søppel)**

Oslo Kommunes pålegg om avfallshåndtering må etterfølges.

Det er kildesortering i Oslo og vi er underlagt dette. Derfor kan vi ikke kaste annet avfall i dunkene enn det som skal være der.

Flatpressede pappesker og papir kastes utelukkende i egen merket container/dunk. Kildesortert matavfall og plastemballasje hentes sammen med restavfallet.

Alle har fått utdelt en startpakke med informasjonsmateriell og blå og grønne plastposer til sorteringen. Plastemballasje legges i de blå posene og matavfall i de grønne. Det som er igjen av restavfall skal legges i vanlige handleposer. Posene knytes så med dobbel knute og legges i restavfallsbeholderen.

Husk: vi er del av en ny metode for avfallshåndtering og vårt avfall hentes utenom det normale systemet. Vårt avfall blir gjennomgått for kontroll ifm. kildesorteringen.

Avvik kan medføre gebyrer og disse vil i den grad det er mulig føres direkte til den beboer som står for avviket.

Vi oppfordrer beboerne om å ta særlig ansvar!

#### **4. Balkonger / Terrasser / Eget uteområde**

Dersom blomsterkasser kjøpes, skal de være i en nøytral farge, de må henge på innsiden av rekkverk av hensyn til sikkerhet og er den enkelte beboers ansvar. Hensyn må utvises ved vanning og man bør unngå busker og blomster som i stor grad medfører nedfall til naboer. Det er uheldig å riste tepper eller henge tøy til tørk på balkongrekkverk eller fra vinduer eller svalgang.

Balkongflagg tillates kun montert etter avtale med vaktmester.

Dersom beboer monterer balkongflagg på fasadevegg, må norsk flaggreglement følges med nedtaking av flagg ved solnedgang eller senest kl 21.00.

Grilling på balkong/terrasser er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill såfremt det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. Kullgrill og engangsgrill er forbudt.

Utvendig markise og screen kan kun monteres i henhold til sameiets regler.

Markisemodell: *Lady Family Basic* eller *Lady Economy med tak*

*Screen: Lady Screen*

Utvendige lamper kan monteres på balkong/terrasser. Av hensyn til enhetlig utseende skal lampene være av samme type som installert av utbygger i de øvrige boliger.

Leiligheter: Norlys Sandvik 2x3w LED

Rekkehus: Norlys 630 E27

Av samme hensyn til enhetlig utseende skal også lyspærene være av samme type.

Det skal benyttes LED-pærer som kjøpes inn av sameiet og deles ut ved forespørsel.

Renner og avløpsrør fra balkong/terrasser må renses jevnlig slik at tilstopping unngås.

Søppel må ikke henses utendørs, og balkonger/terrasser skal ikke brukes som lagerplass for ting som ikke naturlig tilhører en utendørs oppholdsplass.

#### **5. Fellesareal, gangveier og grøntareal**

Beboere oppfordres til å gjøre arbeidet så lett som mulig for vaktmesteren ved å bidra til et presentabelt boområde, samt til ikke å forsøple området. Det må respekteres at rømningsveier alltid skal holdes åpne.

Gangveier må være fremkommelige til enhver tid og beboere skal ikke hensette sykkel, barnevogn og lignende uten tilsyn. Sykler skal kun plasseres i sykkelskjulene, i egne boder eller ved inngangsparti til eget rekkehus.

Kjøring og parkering på gangveier og på gressplener er ikke tillatt.

#### **6. Heis**

Ved heisstans skal beboere informere styret umiddelbart. Det er kun styret som kan rekvirere serviceoppdrag for heisene.

Vis forsiktighet ved bruk av heisen, spesielt ifm. inn- og utflytting.

## **7. Husdyr**

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Oslo Kommunes regler for båndtvang må overholdes hele året, og husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesareal. Gressplener er bruksplener og ikke toalett for husdyr. Hundeeiere og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkasser, blomsterbed eller lignende.

Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute må plastpose benyttes. Styret har anledning til å nekte beboer retten til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse.

Beboere anmodes om ikke å legge ut mat til fugler da dette tiltrekker skadedyr. Oppdages skadedyr i leiligheten eller på fellesareal må beboer straks iverksette tiltak for å begrense omfang og hindre spredning av for eksempel rotter, mus og kakerlakker. Styret skal informeres omgående.

## **8. Eierskifte/Utleie**

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av leiligheten plikter sameier å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet, og be leietaker(e) bidra til å oppfylle sameiets formål om et godt bomiljø.

## **9. Garasje**

- a) Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjeanlegget skal være lukket og låst.
- b) Tyveri av portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og dermed hindre adgang for uvedkommende.
- c) Det er ikke tillatt å benytte garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.
- d) Det er ikke tillatt å sette opp egne innretninger som for eksempel festekroker eller lignende i garasjen. Veidekke gir klar beskjed om at slikt ikke skal forekomme i bærende konstruksjoner. Dersom vaktmester finner forhold som går ut over sikkerheten, har han anledning til uten varsel å fjerne dette. Ved bortkjøring til avfallsstasjon tilkommer et gebyr på kroner 2.500. Dette faktureres direkte til den boligeier det gjelder.
- e) Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

f) Garasjeanlegget skal ikke benyttes som oppbevaringsplass. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng: "Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget."

### **Viktig**

I henhold til Veidekke og Brannetaten er det i vårt garasjeanlegg ikke tillatt å oppbevare noe som helst av brennbart materiale, utenom bodene.

Det er ikke installert såkalt brannduk i garasjen da vi kommer så vidt under minstekravet for størrelse.

Derfor må ikke noe løse plasseres i garasjen grunnet faren for spredning av en evt. brann.

Brann dørene til garasjene må alltid være lukket pga faren for spredning ved brann. Det er ikke tillatt å koble fra dørpumpene.

## **10. Forsikringer**

Sameiets boligforsikring skal kun dekke skader som ikke dekkes av den enkeltes innboforsikring. Ved normalt vedlikehold av boligen vil sameiets forsikring dekke skader på boligen fratrukket egenandel på kr. 6.000. Egenandel belastes den enkelte sameier ved skadeoppgjør.

## **11. Dugnad**

Det avholdes felles dugnad 2 ganger pr. år, vår og høst.

Alle beboere plikter å møte til utlyste dugnader. Ved gyldig frafall skal styret ha beskjed så snart som mulig.

## **12. Komitee(r)**

Det ønskes utnevnt komiteer for fest og miljø. Disse har ansvar for at det holdes felles sammenkomster ifm. sommer og Julehøytid (tenning av Juletre).

Det ønskes ellers at komiteen(e) ellers bidrar til økt trivsel og miljø. Forslag mottas med takk!

## **13. Parkering**

Gjesteparkeringen skal utelukkende benyttes av våre gjester. Opplyste regler gjelder.

Parkeringsselskapet regulerer også inne i garasjeanlegget. De er også et vaktsselskap som på denne måten øker sikkerheten der.

Alle beboere plikter å informere styret om hvilke kjøretøy i form av kjennemerke, som benytter gjeldende plasser. Alle andre kjøretøy reguleres etter gjeldende bestemmelser.

Parkeringsselskapet vil også kontrollere området til naboeiendommen, E. Hustvedt AS.