

ORDENSREGLER for **GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på årsmøtet 30.3.2006

**Revidert og vedtatt med tillegg/endringer på
årsmøtet 25.3.15, 5.4.16, 26.04.17 og 18.04.18, 20.04.2022,**



**Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo
Tlf.: 22 86 59 99
e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)**

**Styrets e-post adresse:
[styret@generallunden.no](mailto: styret@generallunden.no)**

**Sameiets hjemmesider:
www.generallunden.no**

Forord

Generallunden Boligsameie er et harmonisk naboskap, hvor de som bor her trives med hverandre. For å ta vare på dette gode, er det nødvendig å samordne en rekke egen- og fellesinteresser. Det vi her har gitt benevnelsen ordensregler, er en oversikt over hva vi i fellesskap må forholde oss til i hverdagen av hensyn til hverandre. Dette er rettigheter så vel som forpliktelser og skal dessuten forhindre at den enkelte tar seg til rette på fellesskapets bekostning. Målsettingen med fellesregler er trivsel for alle ved å ivareta den enkeltes interesser både som boligeier, beboer og nabo.

Ordensreglene blir årlig gjennomgått og endret/revidert, når det kommer nye bestemmelser i lovverk og forskrifter m.v., når styret finner det nødvendig eller når årsmøtet fatter beslutning om endringer/tillegg.

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Generallunden Boligsameie, jfr. vedtektenes paragraf 2, 4. ledd.

1

Generelt

1.1 Eiere, beboere og leietakere plikter å følge ordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de personer som gis adgang til boligene ved besøk eller som håndverkere.

2

2.1 Særskilte meldinger fra styret til sameierne er å betrakte som midlertidige ordensregler.

3

3.1 Vaktmester og blokkansvarlig har fullmakt fra styret til å påse at reglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

3.2 Henvendelser til styret eller forretningsfører om overtredelser av reglene skal skje skriftlig, men alle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet internt.

4

Motorkjøretøy og parkering

4.1 Bilkjøring på gangveiene er kun tillatt for kjøring av funksjonshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass. Motorsykel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

4.2 Parkering er bare tillatt på de registrerte plasser i garasjeanleggene innenfor oppmerket areal, på gjesteparkeringsplassene utenfor bommene og på gjesteparkeringsplassene mellom blokk 14 og 15.

Det skal ikke oppbevares uvedkommende gjenstander (møbler, materialer mv.) på de registrerte garasjeplassene.

4.3 Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt beboernes gjester for korttidsparkering inntil et par, tre døgn, og skal ikke benyttes til parkering for beboerne.

4.4 Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing, hvoretter kjøretøyet settes på anviste plasser. Dette er seksjonseiers ansvar.

4.5 All kjøring i garasjeanleggene må skje med stor aktsomhet. Kjøring til og fra inngangene i blokk 14 og 15 bør kanaliseres gjennom garasjeanlegget.

4.6 El-biler og ladbare hybridbiler tillates ikke ladet via skjøteledninger, verken i garasjeanlegg, fellesarealer eller utendørs, da disse ikke er dimensjonert for slik bruk. Disse kan kun lades via spesielt oppsatt tilkoplingspunkt på egen/leiet garasjeplass. Forut for etablering og bruk av slikt ladepunkt, må det være inngått en særskilt skriftlig avtale med sameiets styre og sameiets leverandør.

4.7 Sameiets ordinære felles stikkontakter tillates ikke benyttet til private formål, bortsett fra ved mindre og kortvarige arbeider. Det forutsettes at bruker er til stede og holder oppsyn med tilkoplede utstyr/redskap og evt. skjøteledninger. Styret/vaktmester kan når som helst fjerne private kabler/utstyr som er tilkoplede sameiets kontakter uten brukers tilstedeværelse.

4.8 Det er ikke tillatt å borre i vegger, søyler eller gulv i garasjeanleggene.

Gulvet i garasjeanlegget i 1G (UA 73-77 øvre plan) har nytt dekke. Dette gjelder hele gulvet inkludert inne i alle boder. Dette dekke inneholder fem lag: et med strømledende maling, et med elastisk membran og tre lag med forskjellig beskyttende maling. Gulvet har katodisk beskyttelse

Søylene i kulverten mellom blokk 10 og 11 (UA 71 og 73) har katodisk beskyttelse.

Søylene i garasjeanlegget i 3G, (UA47-55) har katodisk beskyttelse.

Gavl- og skillevegger mellom parkeringsplassene i garasjeanlegget i 4G (GL 19-21) og 5G (GL 23-27) har katodisk beskyttelse.

Dersom man er ansvarlig for hulltaging slik at enten den katodiske beskyttelsen eller membranen i gulvet i 1G (UA73-77 øvre plan) blir skadet, er man selv ansvarlig for alle kostnader vedrørende utbedring av dette.

4.9 Det må ikke henges gjenstander i taket/himlingen over egen garasjeplass.

Håndtering av avfall

- 5.1 **Vanlig husholdningsavfall** (dvs. plastemballasje, matavfall og restavfall) pakkes og kastes i sameiets ordinære søppelbeholdere, iht. Renovasjonsetatens "Sorteringsguide for kildesortering i Oslo" som jevnlig distribueres til alle husstander.
- 5.2 **Papp/papir/kartong** kastes i sameiets papirbeholdere iht. sorteringsguiden. Esker/kartonger skal slås fra hverandre og flatpakkes.
- 5.3 **Øvrig avfall, grovavfall og ombruk** avhendes iht. sorteringsguiden.

Vann og avløp

- 6.1 Alle rom i boligen må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn normalt organisk avfall fra individer og toalettpapir må ikke kastes i WC.
- 6.2 For å redusere skadeomfanget etter vannlekkasje/rørbrudd mest mulig, gjelder følgende: Seksjonens (boligens) hovedkraner for varmt og kaldt vann **stenges** ved fravær over et døgn.
- 6.3 De sameiere som selv har bekostet installasjon av privat vannkran på terrassen, er ansvarlig for at all bruk og behandling ikke blir til skade eller sjenanse for naboer og sameiet. Sameiet er ikke ansvarlig for frost- og vannskader som måtte oppstå grunnet feil bruk eller uaktsomhet. Slike skader, også følgeskader, er sameiers ansvar. Påløpende reparasjoner m.v. må bekostes av vedkommende sameier, selv om sameiet må foreta utbedringene.
- 6.4 Vannrennen på terrassen må holdes fri for løv og andre fremmedlegemer. De som har nedløpet på sin side må påse at dette ikke er tett og at det er åpen passasje inn til naboens vannrenne der slik passasje finnes. Det må ikke legges gulv oppå eller monteres noe som sperrer for vannrennen og nedløpet utvendig og inne i terrasseboden. Det må ikke legges fliser etc. under terrassetrauet utenfor vannrennen.
- 6.5 Dreneringsslangene fra bunnen på terrassetraue skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned avløpsrøret
- 6.6 Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring AS med politenr: SP565038. Dersom det oppstår skade i boenheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes Rørlegger Sentralen AS (døgnvakt) ved vannskade. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS som tar videre hånd om saken.

Hunder og andre dyr

7.1 Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av husdyr må skje utenom garasjene og lekeplassen. Lufting av husdyr skal skje under **full kontroll**. Lufting av husdyr på terrassene må skje under tilsyn. Husdyrekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er båndtvang hele året på sameiets egne områder.

8

Støy og ro

8.1 Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og de berørte naboer.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere

9

9.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligene, slik at ikke andre sjeneres.

Fra kl. 2300 til 0600 må det vises særlig hensyn slik at naboers nattesøvn ikke blir forstyrret.

I dette tidsrom er det ikke tillatt å bruke oppvask- eller vaskemaskin.

Støy fra musikk og sosialt samvær på terrassene skal holdes på et nivå som ikke forstyrrer naboene. Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0800 alle dager.

10

10.1 For mindre arbeider som beboerne gjør selv eller med hjelp av andre, gjelder reglen at banking og bruk av støyende redskaper ikke er tillatt før kl. 0800 og etter kl. 2000 på hverdager, før kl. 0900 og etter kl. 1600 på lørdager, og ikke på søn- og helligdager. Blokkens beboere skal varsles i god tid før støyende og vedvarende arbeider settes i gang. Jf. forordets 4. ledd.

10.2 Teppebanking på terrasse og altan bør unngås, og er ikke tillatt på søn- og helligdager. Tørking av tøy på terrasser og altaner må ikke være synlig for andre. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt på terrassene, og det må tas behørig hensyn til naboene.

10.3 Omfattende, vedvarende og støyende oppussings- ombyggings- og rehabiliteringsarbeider som seksjonseier skal utføre eller la utføre, skal varsles i god tid og senest en uke på forhånd hvis mulig. Samtlige naboer som vil bli berørt, skal informeres om arbeidets art, omfang og tidsrom. Perioder over flere timer med vedvarende støy, skal varsles spesielt hver gang. Arbeider av denne art skal bare utføres på hverdager innenfor normal arbeidstid mellom kl. 0800 og kl. 1600 fra mandag til og med fredag.

11

Fellesarealene

11.1 Fellesarealer som inngangsparti, trappehus og gangområder skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes som oppstillings- oppbevarings eller lagerplass.

Sykler som er i jevnlig bruk skal plasseres i sykkelbodene, mens sykler som kun lagres må settes i egen garasjebod e.l.

Mopeder og MCEr parkeres i garasjene.

Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk plasseres i dertil bestemt rom eller plass nær inngangspartiet i de blokkene der slikt rom eller plass finnes.

Sportsutstyr og lignende **skal** plasseres hos den enkelte seksjonseier.

11.2 Felles inngangsdør holdes lukket og låst til enhver tid.

11.3 I garasjeanleggene utenom bodene, kan det ikke oppbevares møbler, hvitevarer eller andre gjenstander. Bare motorkjøretøy, tilhenger o.l. kan plasseres her innenfor oppmerket felt.

11.4 Soner, som skal være frie for tobakksrøyking, er alle innendørs fellesarealer.

12

Fasadeendring, rehabilitering av våtrom og andre bygningsmessige endringer

12.1 Endring av byggenes fasader, herunder endring av farge, vinduer og dører samt montering av faste installasjoner er ikke tillatt utover det som følger av 12.2. Det er søknads plikt til styret om endringer ønskes. Endringer som ikke vil ha en uønsket innvirkning på byggets fasade, kan etter søknad godkjennes av styret. Godkjenning fra offentlige myndigheter binder ikke sameiet.

12.2 Dersom den enkelte sameier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden (der trauet står), kunne endres, forutsatt styrets samtykke, med følgende muligheter og begrensninger:

- Nye vinduer og ny dør/skyvedør, som kan senkes til gulvnivå
- Utvidelse av bredden til hele fasaden
- Eksisterende høyde til overkant på vindu/dør må beholdes
- Den enkelte beboer vil få alt ansvar, også det økonomiske, for sin nye fasade, både ved etablering, utskifting og senere vedlikehold.

12.3 Oppsetting av antenner, herunder parabolantenner er ikke tillatt, men kan godkjennes av styret, såfremt de plasseres slik at de ikke er synlige utenfra og fra naboene.

12.4 All utvendig maling og beis består av åtte forskjellige produkter med spesielle egenskaper. Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar. Dersom noen ønsker å fornye utvendige overflater, må det skje med rett produkt og riktig farge. Arbeidet kan i de fleste tilfeller utføres av håndverker som styret skal godkjenne. Malings- og beisprodukter leveres/bekostes av sameiet.

Nye markiser og markiseduk som skiftes ut, skal ha farge som harmonerer med fasadefargene.

12.5 Legging av fliser og parkett på gulv må skje etter gjeldende forskrifter for å unngå støy og trinnlyd til naboseksjonene. Bruk filtknotter under stolbena. Gamle heldekkingsstepper skal fjernes helt.

12.6 Innvendige endringer i boligene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Innvendige endringer som medfører inngrep i bygningenes eksisterende brannceller, herunder inngrep som berører peis/ildsted/pipelep, samt endringer som medfører inngrep i kabel- og/eller rørforbindelser til/fra andre boliger, tillates ikke uten forutgående søknad og godkjenning fra styret. Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetenes og/eller brannvesenets godkjenning, skal slik godkjenning dokumenteres for styret før arbeidet igangsettes. Det må ikke foretas endringer som kan bli til ulempe for naboene.

12.7 Ved oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg, er seksjonseier pålagt å bruke **foretak med ansvarsrett både til prosjektering og utførelse**.

Alt arbeid med våtrom og bad skal være iht. Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, og iht. de til enhver tid gjeldende forskrifter bl.a. TEK 17.

Seksjonseier står privatrettslig ansvarlig for utført arbeid. Sørg for å få utstedt ferdigattest og våtromssertifikat/garanti.

12.8 Varmepumper og andre tekniske installasjoner som kan avgi støy/vibrasjon er ikke tillatt.

12.9 Ved brudd på disse bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

13

Heis, heisdør og garasjeport

13.1 Oppstår det brann i bygningen skal heisene **ikke** brukes.

13.2 NB! Heisdørene må **ikke** holdes åpne ved å skygge for det elektroniske øyet. Dette kan medføre stopp av heisen. En slik stopp koster mellom 5- og 10 000 kroner. Beboer er selv ansvarlig dersom flyttebyrå / vedlikeholdsfirmaer ikke overholder dette. Dersom stopp skyldes at dette ikke er overholdt, vil beboer være ansvarlig for kostnaden dette medfører.

13.3 Stopper heisen skal vaktmester varsles omgående. Det er hans oppgave å avgjøre om heisleverandør skal varsles. Hvis vaktmester ikke er tilgjengelig, skal styreleder eller et styremedlem varsles.

13.4 På samme grunnlag må garasjeportene ikke holdes åpne i lang tid ved å skygge for det elektroniske øyet. Ikke kjør gjennom garasjeporten på rødt lys.

14

Brann, brannslukkeutstyr m.m.

14.1 I vårt sameie der alle boenhetene er selveiet, er det **eiers** ansvar at boligen er utstyrt etter forskriftene med slukkeutstyr og røkvarslere. Det er eiers ansvar at slukkeutstyr blir kontrollert/vedlikeholdt hvert 5. år av en kompetent person med godkjenning.

14.2 Det er derimot **brukeren** av boligen som er ansvarlig for løpende egenkontroll av materiellet. Under dette hører at pulverapparater hvert halvår skal vendes opp ned flere ganger, så pulveret ikke pakker seg. Husbrannslanger skal være funksjonsdyktige og batteri skiftes i røkvarslere.

14.3 Dersom det oppstår brann skal branninstruksen følges, og i bygninger med heis er det forbudt å bruke heisen.

14.4 Trappehuset (trappeoppgangen) er, med noen få unntak, den eneste rømningsvei fra boligene når det oppstår branntilløp eller brann. Alternativet er Brann- og redningsetatens stigebil, der denne kan komme til.

Trappehuset, dvs. rømningsveien, skal **til enhver tid være ryddig og fri for alle hindringer** slik at Brann og redningsetaten, syketransport, flytetransport, rengjøringspersonell m.fl. kan ta seg frem uhindret. Jf. pkt.11.1.

14.5 I garasjene er det brannslukkingsutstyr og egne nødutganger. Alle som bruker garasjene plikter å gjøre seg kjent med disse sikkerhetsforholdene.

15

Lås- og adgangssystemer

15.1 Bestilling av brikker/nøkler/adgangsrettigheter må gjøres av registrert seksjonseier hos sameiets vaktmester/styre. Tap av adgangsbrikker må snarest meldes til vaktmester/styre, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang.

15.2 Nøkler/adgangsbrikker til fellesdører/garasjeporter skal **ikke** oppbevares i bilen, men tas med inn i boligen. Blir noe av dette stjålet, må vaktmester/styre varsles umiddelbart, slik at sameiets adgangssystemer kan oppdateres med henblikk på sperring for uønsket adgang. Vaktmester/styre må likeledes varsles ved tap av mobiltelefon som har tilgang til sameiets garasjeporter.

15.3 Følgeskader, som oppstår grunnet gjenglemte nøkler/adgangsbrikker/mobiltelefoner som stjeles fra bil, belastes eier.

Diverse

16.1 Taklukene på toppen av hvert trappehus skal bare åpnes og lukkes av Brann- og redningsetaten i forbindelse med utrykning eller av vaktmester i forbindelse med inspeksjon og vedlikehold. Ellers skal lukene alltid være lukket iflg. brannforskriftene.

17

17.1 Beboerne plikter å hegne om trær, busker, plener, beplantninger og fellesanleggene for øvrig.

18

18.1 Enhver, som slipper ukjente inn i oppgangen, plikter å kontrollere at vedkommende har et legitimt ærend.

18.2 Ved innbrudd eller hærverk i boenhet og/eller fellesareal skal politi/forsikringselskap/vaktmester/sameiets styre kontaktes. Utenom vaktmesters ordinære arbeidstid kontaktes Certego AS ved behov for låsesmed.

19

19.1 Navneskilt til ringepanel bestilles skriftlig av seksjonseier fra vaktmester, og blir montert av ham.

19.2 Sameiets standard postkasseskilt har betegnelsen "Skilt nr. 213" og bestilles av beboerne selv hos Jernia CC Vest eller i hvilken som helst Jernia-butikk. Det er plass til fire skriftlinjer på skiltet som leveres med én standard skrifttype. Det skal settes navneskilt på den enkelte seksjons entredør, der hvor tidligere eiers skilt har vært plassert. "Egenproduserte" skilt/lapper skal ikke benyttes og vil bli fjernet.

20

20.1 Foring av fugler (dyr) på terrassene, altanene og uteområdene er ikke tillatt. Årsaken til dette er at det medfører mye søl som både sprer seg til naboene og tiltrekker seg mus og rotter.

20.2 Av hensyn til underliggende naboterrasser er det ikke lenger tillatt å plante furu og forsøplende planter i terrassetrauene. Terrassetrauplanter som henger ut over kanten må beskjæres så de ikke tilgriser underliggende terrasse. Furubusker som er plantet tidligere må beskjæres eller fjernes så barnålene ikke tilstopper avløpet.

20.3 Det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og altaner pga. brannfare og forsøpling.

21

Utleie

21.1 Ved utleie og ved fraflytting av seksjon eller del av seksjon (garasjeplass regnes som del av seksjon) skal seksjonseier omgående melde fra om seksjonsnummer, utleiers navn og e-postadresse, leietakers navn og e-postadresse til sameiets styre og

vaktmester. Dette meldes via kontaktskjema på sameiets nettsider til:

www.generallunden.no (menypunkt 'Melding om utleie')

eller som e-post til: webmaster@generallunden.no

Utleier som ikke har mulighet for å melde fra elektronisk, må melde dette skriftlig til
1208 Generallunden Boligsameie, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.
Olavs plass, 0129 Oslo.

(Spørsmål forøvrig som ønskes besvart, sendes som e-post til:

styret@generallunden.no)

21.2 Vaktmester besørger merking av porttelefon med leietakers navn, så snart melding om utleie er mottatt. Leietaker må selv sørge for navneskilt til postkassen, jf. pkt. 19.2

21.3 Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker får utlevert sameiets ordensregler og har gjort seg kjent med innholdet.

21.4 Seksjonseier må årlig, i god tid innen 1. oktober, melde fra om gjeldende leieforhold til sameiets styre, slik at leietakers adgangsrettigheter til fellesdører/garasjeporter opprettholdes.