

Husordensregler for Mortensrud Boligsameie

Revidert i sameiermøte 03.04.2013.

Revidert i sameiermøte 20.03.2017.

Revidert i sameiermøte 04.04.2018.

Revidert i årsmøte 28.03.2022

1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å sørge for at bomiljøet og forholdet naboene i mellom blir godt. Orden og vennlig opptreden vil skape trivsel. Husordensreglene kommer i tillegg til sameiets vedtekter og utfyller disse. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold som kan medføre konsekvenser som angitt i vedtektenes §16 og §17. Henvendelse til styret eller forretningsfører angående husorden skal skje skriftlig.

2. Henvendelser til styret

Styret kan nås gjennom e-post mortensrud@styrerommet.net) og egen postkasse utenfor nr 12/14 merket 12X. I tillegg kan du kontakte styrets medlemmer via telefon om noe haster.

Saker til behandling i styret, inkludert klagesaker, skal alltid skje skriftlig via e-post eller brev.

3. Ro i og utenfor leilighetene og på sameiets fellesområder

- a) Det skal være ro i og utenfor leilighetene og på sameiets fellesområder fra kl. 23:00 til kl. 07:00 alle dager.
- b) Ingen former for forstyrrende støy er tillatt mellom 21:00 og 08:00 hverdager og etter 18:00 lørdager. Det samme gjelder søndager og offisielle helligdager, samt 1 og 17 mai.
Eksempler er oppussingsarbeider, banking, boring, hamring, saging, snekring, høy musikk og andre aktiviteter som lager sjenerende støy for naboer.
- c) Ved selskapelig sammenkomst der sjenerende støy vil kunne forekomme etter kl. 23:00, skal naboene varsles på forhånd.
- d) Ved tilfeller av husbråk kan styret viderefakturere seksjonseier for kostnader knyttet til vekterutrykking.

4. Generelle ordensregler

- a) Leiligheten og tilhørende område må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

- b) Grilling ute kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjananse for naboene. Kun gass og elektrisk grill er tillatt brukt på balkonger og terrasser. Bruk av engangsgrill er ikke tillatt på sameiets fellesområder.
- c) Det er ikke tillatt å riste eller henge tøy, sengeklær, tepper og lignende ut av vindu, utover terrassekanten eller balkongen.
- d) Tørking og lufting av tøy, sengeklær, tepper og lignende skal skje innenfor terrassen/balkongen under rekkverkshøyde.
- e) Det er ikke tillatt å ta med seg handlevogner og handlekurver fra forretninger til sameiet.

5. Terrasse/Balkong

- a) Det er ikke tillatt å bruke terrassen/balkongen som oppbevaringsplass.
- b) Terrassen/balkongen skal holdes ren og ryddig slik at den ikke er til sjananse for øvrige beboere.
- c) Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde/male egen terrasse/balkong innvendig etter retningslinjer gitt av styret.
- d) Seksjonseier plikter å holde markiser i god stand slik at de ikke reduserer sameiets helhetsinntrykk. Nye markiser skal ha samme utføring og mønster/farger som eksisterende markiser i samme bygg. Styret kan pålegge seksjonseier utbedring eller utskifting av ødelagte, misfargede markiser.

6. Trappetårn / Svalgang

- a) Beboerne sørger selv for rydding av trapper og ganger utenfor eget inngangsparti.
- b) Beboer er også ansvarlig for snørydding utenfor eget inngangsparti.
- c) Av hensyn til sikkerhet, generell adkomst og av hensyn til naboer er det ikke tillatt å blokkere svalganger og trapper med gjenstander.
- d) Vis hensyn når du setter fra deg barnevogner, sykler, sportsutstyr etc. Plasser helst slike gjenstander i egen sportsbod.
- e) Plassen under trappetårn skal ikke benyttes til lagring, men være et sted for midlertidig plassering av sykler og barnevogner for byggets beboere og gjester. Styret kan fjerne ødelagte avhendede sykler, barnevogner og annet uvedkommende fra denne plassen.

7. Seksjoner med egen hage

- a) Beboere som disponerer hage er forpliktet til å holde hagen alminnelig pen.
- b) Beplantninger og andre anlegg må ikke være til sjananse for naboene.
- c) Hekker, busker og trær mot gangvei må plantes og klippes slik at det er en klaring til asfaltkant og klippes/trimmes rett hele veien opp slik at ingen grener henger utover veien.
- d) Det må ikke settes opp gjerder, mur eller lignende uten etter konferanse med berørte naboer og styrets skriftlige samtykke. Oppsatte gjerder, mur eller lignende skal vedlikeholdes av seksjonseier. Gjerder males/beises med en av de godkjente farger, fortrinnsvis husfargen.

Hagearbeid er underlagt de samme bestemmelsene om ro som nevnt under pkt. 3 i disse regler.

8. Bygningsmessige forandringer

- a) Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal godkjennes av styret på forhånd. Tegninger må vedlegges søknad til styret.
- b) Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen.
- c) Det må brukes autorisert fagperson til elektriske arbeider og VVS-arbeider.

9. Brannvern og sikkerhet

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale i sameiets garasjer eller fellesområder. All annen oppbevaring av brannfarlig materiale skal skje på forskriftmessig måte uten risiko for andre beboere eller eiendom.

Den enkelte seksjonseier plikter å ha et godkjent brannslukkingsapparat i funksjonell stand lett tilgjengelig i leiligheten, samt sikre at alle kjenner bruken av dette. Seksjonseier plikter også å ha minst en godkjent røykvarsler i funksjonell stand, montert i leiligheten.

Seksjonseier plikter videre å tillatte årlig branninspeksjon av egen seksjon, samt følge opp eventuelle påbud, feil og mangler.

Bruk av lys og åpen ild skal skje med største forsiktighet og alltid under tilsyn.

På grunn av brannfare er følgende forbudt:

- Brenning av bål, herunder bråtebrann
- Bruk av fyrverkeri på/fra terrasser/balkonger eller vinduer.
- Bruk av åpen ild/kull ved grilling. Kun gass og elektrisk grill er tillatt.

10. Kjøring og parkering

All motorisert kjøring på sameiets gangveier er forbudt – herunder også taxi. Bommen skal holdes lukket og låst.

Unntak:

- Renovasjon
- Invalidetransport
- Syketransport
- Flyttelass, eller annen større møbel- eller varetransport
- Annen strengt nødvendig kjøring

Den tillatte kjøring skal skje til minst mulig sjenanse for de øvrige beboerne og ikke over ganghastighet.

- a) Beboere har kun anledning til å parkere på anvist plass i garasjelegget eller i henhold til tillatelse.
- b) Gjesteparkeringsplassene er reservert for sameiets gjester.
- c) Parkering i strid med bestemmelsene kan medføre borttauing for eiers regning og risiko. Dersom sameiet inngår avtale om parkeringskontroll med eksternt firma, kommer detaljerte regler som et tillegg til husordensreglene. Gjesteparkeringsplassene vil være

skiltet med henvisning til gjeldende regler.

- d) Vask og reparasjoner av motorkjøretøy er forbudt på sameiets område og i garasjene.
- e) Tomgangskjøring på sameiets områder er forbudt

11. Garasjeanlegg

- a) Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av motorkjøretøy med tilbehør og sykler, jf. pkt c)
- b) Motorkjøretøy med tilbehør skal plasseres vel innenfor grensen for tilvist plass, slik at dette er til minst sjenanse for naboene.
- c) Det er kun anledning til å oppbevare et sett bildekk (4 hjul), takgrind og lignende på garasjeplassen, samt sykler. All øvrig lagring er forbudt.
- d) Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren og ryddig.
- e) Sameiet er uten ansvar for skade som skyldes hærverk, tyveri, kollisjoner eller som skyldes feilaktig parkering.
- f) Uvedkommende har ingen adgang til garasjene. Dører og porter skal holdes lukket og låst.

12. Grøntareal/Lekeområder

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet.

- a) Felling av trær er ikke tillatt uten etter tillatelse fra styret.
- b) Fotballsparking er ikke tillatt på sameiets områder.
- c) Det er ikke tillatt å sette opp trampoline på sameiets områder.

13. Postkasseanlegg

- a) Uønsket reklame skal tas med inn, samles opp og kastes i papircontainerne i søppelbodene.
- b) Returpost skal merkes med returårsak og legges i Postens tømmepostkasser, Slik post skal ikke plasseres på postkassestativene.
- c) Dersom sameiet har standardisert merking av postkasser, skal disse følges.

14. Søppel/Avfall/Søppelboder

Husholdningsavfall må kun legges i søppelcontainere i utvendige søppelboder. Søppelet må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og rommet for øvrig. Det må ikke kastes spesialavfall i kassene. Søppelet skal fordeles i alle containerne. Unngå overfylte containere nærmest dørene. Papp og papir legges i egne papircontainere.

Papircontainere

- Kun for papir, papp og kartong.
- Slå alle esker og kartonger flate.
- Har du plastposer med papir legger du papiret i papircontaineren og plastposen i restavfallet.

Restavfallscontainere

- Kun for matavfall og annet restavfall – ikke spesialavfall.
- Avfallet skal ligge i tette plastposer som er knyttet igjen.
- Større gjenstander skal ikke legges i restavfallscontainerne, det må du få kjørt bort selv.

Generelt

Ikke send mindre barn ut med søppelposer.

TV'er, møbler, tepper, hvitevarer, spesialavfall etc. skal IKKE plasseres i bodene. Dette må du få kjørt bort selv. Beboere som gjør dette vil bli belastet med kostnaden sameiet har for bortkjøring.

15. Parabol

- a) Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret.
- b) Det er kun tillatt med en parabol pr. boenhet.
- c) Størrelsen på parabolantenne skal ikke overskride 80 cm i diameter.
- d) Det er ikke tillatt å montere parabol på bygningskroppen, kun på frittstående stativ.
- e) Parabolantenne skal plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboer.

16. Dyrehold

Beboere som har eller ønsker å anskaffe dyr, plikter å rette seg etter følgende bestemmelser:

- a) Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre av sameiets beboere.
- b) Ekskrementer etter dyr skal straks fjernes.
- c) Hunder skal til enhver tid og uten unntak være i bånd på sameiets område.

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan medføre at dyreholdet ikke lenger tillates.

17. Utleie

Ved utleie plikter seksjonseier og informere styret om dette. I tillegg til navn på leietaker, skal styret ha informasjon om antall husstandsmedlemmer og antatt leieperiode.

Seksjonseier plikter å informere leietaker om sameiets husordensregler og vedtekter og sørge for at leietaker etterfølger disse.

18. Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad. Alle beboere plikter å delta i en slik dugnad dersom ikke åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet.

Punkt 19 Energimåling

Generelt

Sameiet har individuell måling av energiforbruk for oppvarming av bolig via radiatorer og forbruk av varmt vann. Dette skal sikre at den enkelte seksjonseier betaler en andel av fjernvarmekostnadene i sameiet ut i fra eget forbruk.

Utstyr

Alle leiligheter er utstyrt med to målere. En måler forbruk av varmt vann og en måler forbruk av energi til oppvarming. Målerne er normalt plassert i kjøkkenbenken. Seksjonseier har løpende tilgang til egne måledata via webportalen <http://www.istaonline.dk>

- a) Seksjonseier plikter å påse at målerne ikke utsettes for ytre påkjenninger som kan påvirke målerresultatene.
- b) Dersom seksjonseier skal gjøre bygning- eller interiørmessige endringer der målerne er plassert, må dette gjøres på en slik måte at målerne ikke påvirkes.
- c) Det er ikke tillatt å gjøre endringer på sameiets infrastruktur, herunder røropplegg og målere uten styrets på forhånd skriftlige samtykke, samt at leverandøren av målere (Ista Norge) er involvert. Alle kostnader i forbindelse med slike endringer må dekkes av seksjonseier.
- d) Dersom seksjonseier/beboer oppdager feil og mangler på målerne eller har grunn til å tro at målerne ikke fungerer som forutsatt, skal dette umiddelbart varsles leverandør. (Ista Norge)
- e) Forsøk på å sabotere målerne eller målerresultatene vil føre til advarsel. Alle utgifter i forbindelse med slike forsøk vil bli belastet seksjonseier.
- f) Seksjonseier plikter å sikre adgang for leverandør (Ista Norge) ved behov for fysisk adkomst til målerne. Dette gjøres etter avtale med seksjonseier.

Avregning

Det kreves inn et månedlig akonto beløp for energi fra hver seksjonseier i sammen med de ordinære fellesutgiftene. Når året er omme blir summen av dette beløpet avregnet mot beregnet andel av forbruk for kalenderåret. Er det betalt inn for mye akonto i forhold til beregnet andel av forbruk vil overskytende gå til utbetaling. Er det betalt inn for lite akonto i forhold til beregnet andel av forbruk vil dette bli krevet inn.

- a. Akonto-beløpet for energi er å betrakte som ordinær husleie/fellesutgifter.
- b. Styret fastsetter det månedlige akonto-beløpet for energi hver 6 mnd med virkning fra januar og juli, ut ifra løpende forbruk og energiprisnivå.
- c. Forbruk og avregning beregnes ut ifra et helt kalenderår. Det differensieres ikke på måneder eller variabelt prisnivå i løpet av kalenderåret.
- d. Avregning skjer etter endt kalenderår og sendes ut så snart oppgjøret er klart.
- e. Ved eierskifte vil tidligere og ny eier få hver sin avregning. Dette skjer imidlertid ikke før den ordinære avregningen ved årsoppgjøret, uavhengig av når eierskiftet finner sted.
- f. Det foretas ikke eget oppgjør ved utleie. Dersom utleier ønsker egen stipulert avregning kan det bestilles fra leverandør (Ista Norges) mot et gebyr.
- g. Alle kostnader forbundet med energiforsyning og vannforbruk er med i beregningsgrunnlaget. Herunder, men ikke begrenset til:
 - Energikostnad til fjernvarmeleverandør
 - Kostnader forbundet med avregning
 - Vedlikeholdskostnad av varmeanlegg.
- h) Reparasjoner tas ikke med i beregningsgrunnlaget.

- i) Dersom det avdekkes feil eller manglende måledata i enkelte leiligheter i løpet av året vil leverandøren (Ista Norge) beregne manglende data ut ifra gjennomsnittsverdier ved årsoppgjøret.
- j) Årsavregningen vil bli utbetalt eller innkrevd separat utenom ordinær husleie/fellesutgifter.

Fordelingsnøkkel

Energikostnad totalt

Energikostnad totalt er kostnad for oppvarming av leiligheter, produksjon av varmtvann og andre relaterte kostnader. Dette beregnes på bakgrunn av regninger fra Hafslund Fjernvarme, pluss andre relaterte kostnader.

Felleskostnader beregnes som 20 % av energikostnad totalt og fordeles likt på alle leiligheter. Fordelt Energikostnad er restkostnad på (80 %) og kr/kWh beregnes basert på Hafslunds målte totale energiforbruk.

Energikostnad pr leilighet

Energikostnad for leilighet er målt energi på energimåler i leilighet x kr/kWh

Varmtvanns kostnad

Varmtvanns kostnad beregnes som (Fordelt Energikostnad minus summen av fordelte energikostnad for leilighetene) og kr / m³ beregnes basert på totalt varmtvannsforbruk i m³ totalt i sameiet.

Varmtvanns kostnad pr leilighet

Varmtvanns kostnad for leilighet er målt m³ på vannmåler x kr/m³

Ved årsavregning trekkes innbetalt a konto beløp i fra.

20. Andre bestemmelser

- a) Enhver beboer plikter å varsle styret om feil og skader på eiendommen.
- b) Seksjonseieren er økonomisk ansvarlig for enhver skade han, hans husstand eller den han gir adgang til leiligheten måtte forårsake på sameiets eiendom eller andre boenheter.

21. Brudd på husordensreglene

- a) Brudd på Husordensreglene kan føre til skriftlig advarsel fra styret.
- b) Gjentatte skriftlige advarsler eller alvorlige enkeltstående brudd kan få konsekvenser for boforholdet, jf. Eierseksjonsloven.

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENES – PKT. 10

Parkeringsbestemmelser for Mortensrud Boligsameie

Husordensreglens bestemmelser om bruk av gjesteparkeringsplasser, utleieplasser og kjøring i sameiet presiseres her. Formålet er å gjøre reglene helt klare for beboere og lett å håndheve for sameiet. Det er inngått avtale med **P-Service AS** om å håndheve bestemmelsene ved å ilegge kontrollavgift ved brudd. Kontrollavgiften er f.t. **kr 810,-**. Det kan også vurderes borttauing av kjøretøy etter godkjennelse av styret.

Beboer skal henvende seg til styret.

- For å bestille parkeringsbevis dersom det er behov for unntak fra sameiets parkeringsbestemmelser.
- For å klage på borttauing.

Klage på ilagt kontrollavgift skal fremmes skriftlig i henhold til informasjon på kontrollseddelsens bakside.

Beboeres og gjesters bruk av gjesteparkeringsplasser:

Bestemmelse i Husordensreglene punkt 10: ”Beboere har kun anledning til å parkere på anvist plass i garasjelegget eller i henhold til tillatelse. Gjesteparkeringsplassene er reservert for sameiets gjester. Parkering i strid med bestemmelsene kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.”

Presisering:

- Bil som disponeres av beboer tillates ikke parkert på gjesteparkeringsplasser. Dette gjelder også biler som disponeres i arbeidsforhold og leiebiler. Likevel vil det ikke tillegges kontrollavgift om det parkeres maksimalt 1 time per døgn uavhengig om kjøretøyet er brukt/flyttet i mellomtiden.
- Gjester tillates parkering i inntil 3 døgn, innen en 7-dagersperiode, **uavhengig** av om kjøretøyet er brukt/flyttet i mellomtiden.
- Utover 3 døgn, innen en 7-dagers periode, tillates ikke gjester ny parkering uten et gyldig midlertidig P-bevis synlig i frontvinduet.
- Håndverkere betraktes som beboers gjest. Parkeringstillatelse må bestilles hos styret dersom gjesteparkering skal benyttes ut over tre dager.

- Alle parkerte/hensatte kjøretøy, vare-/camping- og båthengere, uregistrerte kjøretøy m.m. uten gyldig P-bevis og kjøretøy tilhørende beboere/gjester fra nærliggende borettslag/sameier vil umiddelbart bli ilagt kontrollavgift.
- Alle parkerte/hensatte kjøretøy, motorsykler og mopeder utenfor oppmerkede/anviste plasser vil kunne ilegges kontrollavgift umiddelbart.

Bruk av utleieplasser

- Feilparkering på utleieplasser håndteres som feilparkering på sameiets gjesteparkering etter anmodning fra den beboer som disponerer plassen der fremmed bil er parkert.
- Utleieplasser som ikke er utleid skal være fri for kjøretøy, ellers ilegges kontrollavgift.

Motorisert ferdsel innenfor bommen – jf. Husordensreglenes pkt. 10:

- ”Det er ikke tillatt å kjøre inne på området, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Kjøring med taxi likestilles med vanlig bilkjøring. All kjøring på området må skje ved stor aktsomhet, av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.”

Sameiet vil åpne opp for følgende praktisering:

- For nødvendig kjøring på området gis det anledning til av- og pålessing og transport av personer med bevegelsesproblem.
- Det vil tillates parkering dag og kveld for legitimerede håndverksbiler i aktiv tjeneste. Parkering må ikke være til hinder for annen ferdsel. Håndverkeres privatbiler må parkeres på gjesteparkering etter av- og pålessing.
- Alle parkerte/hensatte kjøretøy, vare-/camping- og båthengere m.m. i området er forbudt og vil umiddelbart bli ilagt kontrollavgift.
- Motorsykler og mopeder tillates ikke parkert inne på området.