

# HUSORDENSREGLER

for  
Sameiet Brødfabrikken (heretter kalt sameiet)

Vedtatt av styret 13.6.2017 og 17.10.2017, i kraft av sameiets vedtekter § 5.  
Enstemmig vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 6.11.2017.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt .....	2
§ 2. Hensynet til øvrige beboere .....	2
a. Arrangementer .....	2
b. Balkong, terrasse, veranda o.l. ....	2
c. Grilling .....	2
§ 3. Orden i fellesområdene .....	3
§ 4. Veier, plener, beplantning og barnehagen utearealer .....	3
§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong .....	3
§ 6. Avfallshåndtering .....	3
§ 7. Nøkler, postkasser, ringeklokker og skilting .....	4
§ 8. Arbeider som krever autorisert personell .....	4
§ 9. Fasadeendringer .....	4
§ 10. Solskjerming .....	4
§ 11. Brannforebyggende sikkerhet .....	5
§ 12. Dyrehold .....	5
§ 13. Utleie og eierskifte .....	5
§ 14. Brudd på husordensreglene .....	5
§ 15. Endring av husordensreglene .....	5

## § 1. Hensikt

Sameiet Brødfabrikken er sameiernes eiendom. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

## § 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro i den enkelte seksjon og i fellesarealer mellom kl. 23.00 og 07.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke foregå senere enn kl. 20. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås, jf. *Lov om helligdager og helligdagsfred*.

Det henvises for øvrig til *Støyforskrift for Oslo*.

Beboerne skal påse at fellesdører og ytterdører er låst til enhver tid, samt at uvedkommende ikke får adgang til oppgangene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealene, garasjelegget eller ved ventilasjonssjakter og -luker utendørs. Det oppfordres til å holde røyking på balkong, terrasse og svalgang til et minimum dersom dette oppleves som sjenerende for naboer.

### **a. Arrangementer**

Ved større private arrangementer skal naboer varsles innen rimelig tid. Varselet skal inneholde kontaktinformasjon. Et varsel overstyrer ikke hovedregel om alminnelig ro. Vær oppmerksom på at lyd bærer godt ved åpne vinduer og dører.

Overdreven festing ansees som mislighold.

Musikkøvelser skal unngås etter kl. 20.00 ved sjenanse for naboer. På helligdager henvises det til *Lov om helligdager og helligdagsfred*. Det henvises for øvrig til hovedregel om alminnelig ro.

### **b. Balkong, terrasse, veranda o.l.**

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

### **c. Grilling**

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på egne balkonger, terrasser samt i fellesområdene. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og byggets ventilasjonssystem.

### **§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, avfall og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Sykler skal kun stå på anviste plasser.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær o.l. er ikke tillatt fra balkonger eller vinduer, og skal kun foregå på anviste plasser i utvendige fellesarealer.

Garasjene skal ikke benyttes som oppholdsrom. Det er ikke tillatt med noen form for vedlikehold eller reparasjon, dekkskifte eller vask av bil eller andre kjøretøy.

Parkering er ikke tillatt i sameiets fellesarealer utenom garasjen. Gjester henvises til offentlig parkering og omkringliggende anlegg.

Røyklukene i trappeoppgang skal ikke brukes til lufting. Vinduene kan åpnes fullt ved behov, men skal aldri forlates i åpen stilling, kun i skråstilt luftestilling.

### **§ 4. Veier, plener, beplantning og barnehagen utearealer**

Disse blir holdt i orden av vaktmestertjenesten og eventuelt av innsats fra seksjonseiere. Sameierne må respektere anleggene og følge henvisninger fra driftsansvarlige og styret. Grøntanleggene må brukes med aktsomhet. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader sameiets eiendom.

Utearealet til barnehagen lokalisert i Lørenvangen 3 er tilgjengelig for bruk av sameierne utenom barnehagens åpningstid, jf. sameiets vedtekter § 4.2.1-4.2.2. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader barnehagens anlegg og uteområde.

### **§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong**

For å unngå skade må den enkelte seksjonseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte seksjonseier måtte dekke utbedringskostnadene.

### **§ 6. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen, herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi, er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Avfall skal ikke hensettes utenfor avfallsbeholder.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Farlig og miljøskadelig avfall, hageavfall, store gjenstander og bygningsmaterialer skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det henvises til *Løren minigjenbruksstasjon* i Vekslerveien 3.

Avløp og WC skal ikke brukes for tømning avfall, fett/olje, farlige væsker o.l., jf. enhver tid gjeldende forskrifter fra Oslo kommune. Dersom fortetting av avløp kan spores til en enkelt seksjon, vil denne bli belastet på løpte kostnader.

## **§ 7. Nøkler, postkasser, ringeklokker og skilting**

Utvendig ringeklokke skiltes kun med leilighetsnummer.

Postkassene merkes med navn og eget skilt med leilighetsnummer. Styret bestiller postkasseskilt for alle seksjoner, også ved utleie av seksjonen. Endring av beboere i seksjonen skal derfor alltid meldes til styret.

Annen skilting eller oppslag i sameiet skal forhåndsgodkjennes av styret.

Bestilling av nøkler gjøres av seksjonseier gjennom styret.

Bestilling av portåpner til garasje gjøres av seksjonseier via styret i Brødfabrikken

Garasjesameie.

Kostnader dekkes av seksjonseier.

Tap av nøkler eller andre låstilbehør dekkes av seksjonseier.

## **§ 8. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer og personell grunnet fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, jf.

§ 6. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer og personell.

## **§ 9. Fasadeendringer**

Arbeider og installasjoner som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Parabol er ikke tillatt.

Varmepumper eller andre tekniske installasjoner som forstyrrer byggenes balanserte ventilasjonsanlegg er ikke tillatt.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

## **§ 0. Solskjerming**

Seksjonseiere kan sette opp markiser iht. enhver tids gjeldende standard i sameiet.

Sameiet har inngått rammeavtale med leverandør. Det skal benyttes profiler og dukfarger iht. sameiets retningslinjer som er fargekode 79 fra leverandøren Sandatex på alle utvendige produkter.

På innvendige produkter kan den enkelte bestemme selv.

Seksjonseiere kan sette opp Pergolino/Pergola som er inntrekkbar, altså uten fast tak og som plasseres inne på takflaten og dermed ikke utgjør en vesentlig fasadeendring eller permanent konstruksjon på taket.

Pergolino/Pergola kan utgjøre ca. 1/3 av terrassens flate.

Seksjonseiere kan montere mindre utkragning ved ventilasjonspipe eller andre enheter for å få en rett flate til montering av Pergolino/Pergola.

Seksjonseiere skal sende søknad til styret for å få godkjent andre typer solskjerming på balkong/terrasse.

Fjerning av solskjerming eller andre installasjoner etter offentlige pålegg, skjer for seksjonseiers regning.

## **§ 11. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier skal påse at det finnes brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom.

Det er ikke tillatt å endre eksisterende installasjoner.

Styret og innleid fagfolk skal ha tilgang til seksjonen for funksjonskontroll minst en gang pr. år. Dersom feil skyldes at beboer har demontert eller på annen måte satt detektor ut av funksjon, vil seksjonen belastes for alle eventuelle påløpte kostnader ved reparasjon og oppfølging.

## **§ 12. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- + Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- + Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- + Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- + Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- + Eier er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører eiendommen.

## **§ 13. Utleie og eierskifte**

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret og/eller forretningsfører.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører, etter forretningsførers til enhver tid gjeldende satser.

## **§ 14. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Etter gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan dette rapporteres skriftlig til styret.

Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Henvendelser til styret som gjelder husorden, må skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Facebook-side samt via e-post, normal postgang og/eller SMS.

## **§ 15. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de angitte stemmer.



## Velkommen til Brødfabrikken!

Gratulerer med ny leilighet i sameiet Brødfabrikken. Her kommer en velkomsthilsen fra styret, slik at du skal få en så god og praktisk innflytting som mulig.

### Parkering av flyttebil

Det er ikke tillatt å parkere på sameiets utearealer uten å ha søkt og fått innvilget parkeringstillatelse i forkant. Parkeringstillatelse må søkes senest 24 timer (og ikke senere enn kl. 18 dagen før du skal parkere). Dersom du flytter med privatbil, så oppfordrer vi deg til å flytte inn via garasjen.

For å få tillatelse må du sende søknad til [parkering@brodfabrikken.no](mailto:parkering@brodfabrikken.no). Vi må vite hvilket tidspunkt (fra - til dato og klokkeslett), og registreringsnummeret til bilen som skal parkeres. Dette gjelder også flyttebiler (navn på flyttebyrå/bilutleieselskap er ikke tilstrekkelig). I tillegg trenger vi ditt navn, adresse/leilighetsnummer, epost og telefonnummer. Du kan selv låse opp bommen til Sameiet med samme nøkkel som du benytter til leiligheten din.

NB! Østlandske parkering forvalter parkeringsreglene i uteområdene og skriver ut parkeringsforlegg til kjøretøy som ikke har søkt om tillatelse i forkant. Dersom brannalarmen går, må kjøretøyet flyttes umiddelbart. Da uteområdene fungerer som oppstillingsplass for brannbiler.

### Flytteemballasje/søppel

Sameiet har 4 avfallsbrønner (to for papir og to for rest-/plast-/matavfall). Tømningen av disse er basert på normal drift av sameiet. Ved innflytting blir det ofte mye ekstra emballasje. Vi oppfordrer dere til å levere den, enten på Løren minigjenbruksstasjon (Vekslerveien 4) eller på Haraldrud gjenvinningsanlegg.

Papp/papir må rives i små nok biter til å få plass i åpningen til brønnen. Plasser aldri avfall utenfor brønnene. Det gjelder også om de er fulle. Vi praktiserer ellers Oslo kommunes regler for kildesortering.

### Nøkler og nøkkelbrikker

Dersom du har behov for nye/flere nøkler eller nøkkelbrikker til ytterdør og fellesarealer, kan du sende bestilling til [HMS@brodfabrikken.no](mailto:HMS@brodfabrikken.no). Prisen er ca. kr 900 for en nøkkel og kr 300 for en brikke + mva og gebyrer. NB! Det er kun seksjonseiere som kan bestille ekstra nøkler. Leietagere må innhente fullmakt fra seksjonseier.

### Postkasseskilt

Alle postkasser skal ha like navneskilt. Riktig etikett får du ved å sende en bestilling til [HMS@brodfabrikken.no](mailto:HMS@brodfabrikken.no). Sameiet dekker kostnaden til skilt.

### Dører

Dørene i fellesarealene må ikke holdes åpne ved bruk av fysisk makt eller ved å sperre dem (f. eks ved å sette en tung eske i døra). Dette fordi at pumpen i dørautomatikkken vil fortsette å prøve å lukke døren helt til den går igjen, og motoren brennes (slites ut). Reparasjon av dette er svært dyrt.

Dersom du har behov for å holde døren åpen har du to alternativer. 1) Ytterdører kan settes i åpen stilling. Bruksanvisning for dette er slått opp i oppgangene. 2) Åpne døren manuelt ved bruk av nøkkel i selve døren. Da aktiveres ikke den elektriske motoren, og døren fungerer som en vanlig mekanisk dør.

### Husordensregler

Vi ønsker et godt naboskap i Brødfabrikken og oppfordrer alle nye beboere til å lese og følge sameiets husordensregler. De og andre viktige dokumenter finner dere her:

<https://brodfabrikken.no/dokumenter.html>

### Informasjon

Mye av den daglige dialogen i sameiet foregår via vår Facebookside som også er vår primære kommunikasjonskanal: <https://www.facebook.com/groups/1680264265612338/> Vi oppfordrer deg/dere derfor til å bli medlem av gruppen.

Du finner også mye nyttig informasjon på vår nettside [www.brodfabrikken.no](http://www.brodfabrikken.no). Dersom du lurer på noe anbefaler vi at du leser «Nyttig fra A til Å»: <https://brodfabrikken.no/nyttig.html>

Dersom du ikke finner svar på nettsiden eller ønsker å ta opp noe, er du velkommen til å kontakte styret på [styret@brodfabrikken.no](mailto:styret@brodfabrikken.no)

### Garasjen

Porten til garasjen åpnes enten ved å ringe den fra et registrert nummer, eller ved å bruke en radiostyrt portåpner. Vi anbefaler at du registrer ditt telefonnummer eller bestille portåpner før du flytter inn ved å kontakte oss på [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no)

**Vi ønsker deg/dere velkommen og gleder oss til et godt naboskap!**

Med vennlig hilsen

Styret