

Jessheim Panorama Sameie – Husordensregler

v.1,5 / revidert 26.04.2021

1. Generelt

- 1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".
- 1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- 1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.
- 1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

- 2.1 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, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.
- 2.2 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;
 - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
 - Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
 - Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.
- 2.4 Ved bruk av felles takterrasse skal det vises særlig hensynsfullhet. Eier/leietaker skal alltid være tilstede ved gjester/besøk utenfra.

3. Leiligheter

- 3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.
- 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Dersom bad ikke anvendes, skal det fylles vann i slukristene ca 1 gang i måneden for å unngå tetting.
- 3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt. Filter til ventilasjonsanlegg skal i tillegg byttes minst 1 gang i året.

- 3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.
- 3.5 Blir brannalarmen utløst ved uhell, må denne avbrytes innen 3 minutter. Eventuell uttrykning grunnet falsk alarm blir fakturert. Se for øvrig gjeldende veiledning og instruksjon fra utbygger/underleverandør.
- 3.6 Ved behov for ekstra nøkler til leilighet kan dette bestilles gjennom styret med søknadsskjema som ligger på Vibbo.no, sendes jps@styrerommet.no.

4. Balkonger og terrasser

- 4.1 Det skal utvises hensyn ved feiling, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.
- 4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å henge tøy eller andre gjenstander over glassrekkverket.
- 4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.
- 4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.
- 4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.
- 4.7 Flislegging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
- 4.8 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
- 4.9 Takterrasse: se punkt 2.4
- 4.10 Screens er tillatt der det er balkong/terrasse. Det kan monteres inntil vinduene og/eller ute ved glassrekkverk. Må være «Zip Screen». Følgende må benyttes:
 - 4.10.1 Duk: Farge 118-118
 - 4.10.2 Ramme: Farge RAL 9006 eller RAL 7016 hvis montert på mørk vegg
 - 4.10.3 Kasset:100mm (125mm ved bredde 4300mm)
 - 4.10.4 For øvrig gjelder instruksjoner fra styret.
- 4.11 Terrasser tilhørende de to øverste etasjene i 98, 100 og 102 kan i tillegg til screens benytte pergola/markise. Fargekoder skal være iht. 4.10.1 og 4.10.2. Tak på pergola skal være farge 6002-20024. Det skal ikke strekkes noe ut over egen terrasse og markise/pergola må ikke redusere utsyn for andre seksjoner.
 - 4.11.1 På terrasser i 98 E kan det monteres sceens og markiser etter anvisning fra styret.
- 4.12 Innglassering av balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak gjelder leiligheter i 102 som ble levert innglasset av utbygger.

5. Oppganger og fellesområder

- 5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Ved vanlig bruk kan beboerne bruke døren mekanisk med nøkkel eller med automatikk. Ved anvendelse av automatikk skal døren ikke dras igjen. Dette er en av årsakene til at automatikken går i feilmodus.
 - 5.1.1 Ved kortvarig behov kan døren sperres opp i 90 grader eller mer, med en kile. Hvis ikke vil automatikken låse seg. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses

store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

- 5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer sko, møbler o.l.
- 5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.
- 5.4 Sportsutstyr og barnevogner skal plasseres i kjellerbod eller egen leilighet. Sykler skal plasseres på anviste plasser. Det er ikke tillatt å benytte fellesarealer til oppbevaring.
- 5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og kajaker tillates ikke.
- 5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasser er forsynt med standard type skilt og skrifttype.
- 5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
- 5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.
- 5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning/ samkjøring.
- 5.10 Det er tillatt å ha dørmatte og/eller blomst utenfor egen inngangsdør. Slike gjenstander må ikke være til hinder for renhold eller naboer. Det skal derimot ikke monteres noe på vegg/gulv utenfor egen dør eller dørkarm.

6. Heiser

- 6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:
 - 6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
 - 6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7. Sjøppelsjakter

- 7.1 Sjøppelsjaktene skal brukes til følgende fraksjoner; Restavfall, matavfall, papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp i minimum A4 størrelse for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.
- 7.2 Det må ikke henges gjenstander og avfall ved sjøppelsjaktene.

8. Garasje og kjellerboder

- 8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.
- 8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.
- 8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
- 8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.
- 8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil, MC, scooter eller annet kjøretøy i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
- 8.6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, skiboks, takboks, takstativ, etc., kano oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander.
- 8.7 Lading/parkering av EL-biler skjer etter vedtatte retningslinjer.

- 8.8 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. §5 i vedtektene.

9. Fasader

- 9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
- 9.2 Det er ikke tillatt å ettermontere utvendig tekniske/mekaniske installasjoner. Dette gjelder for eksempel parabol, varmpumpe, antenner, mm.
- 9.3 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens under gjeldende føringer. Spesielle vilkår gjelder for sameiets to øverste etasjer. Se for øvrig pkt. 4.1.0. og 4.1.1
- 9.4 Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig eller innvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Det skal være klart, gjennomiktig glass.

10. Gangveier, parkering m.v.

- 10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.
- 10.2 Moped- og motorsykkelskjøring på gangveiene er absolutt forbudt.
- 10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Sameiets gangveier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.
- 10.4 Puss og vask av motorkjøretøy/bil er ikke tillatt på gangveier/fellesareal.
- 10.5 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. §5 i vedtektene.
- 10.6 Sykkelparkering – se pkt. 5.5.
- 10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

- 11.1 Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets eiendom. La ikke våre firbente venner gjøre fra seg på balkongene/terrassene. Dyret skal for øvrig ikke være til ulempe for andre sameiere.
- 11.1.1 Det er ikke tillatt å legge ut mat eller mate dyr/fugler på terrasser eller på sameiets eiendom.
- 11.2 Dyrehold kan tillates etter godkjennelse fra styret. Se eget søknadsskjema/erklæringskjema.
- 11.2.1 Søknader blir godkjent såfremt dyreholdet ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 11.3 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 11.4 Beboere med ansvar for hund/katt plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hunde- og katteeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.
- 11.5 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

- 12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn

som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

- 12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.
- 12.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

13. Sikkerhet

- 13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.
- 13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
- 13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til noen av styrets medlemmer eller til jps@styrerommet.net slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.
- 13.5 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

14. Eierskifte og utleie

- 14.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører i.h.t. §6 i vedtektene.

Styret - Jessheim Panorama Sameie (JPS)