

HUSORDENSREGLER FOR NORDBY TERRASSE SAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2022.

INNLEDNING:

Husordensreglene omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og det boområdet vi eier sammen. De skal synliggjøre det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboere tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor og oppholder seg i sameiet. Det vil vi kunne oppnå dersom reglene følges og vi opptrer hensynsfullt uten å sjenere andre ved å vise hverandre tillit, og lojalt følger de anmodninger og anbefalinger som sameiermøte og styret gir.

Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av sameiets vedtekter.

RO I LEILIGHETEN:

Beboerne har ansvar for å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høylytt musikk og samtaler på terrasse og balkong bør unngås for ikke å sjenere naboer.

STØYENDE ARBEIDER:

Oppussing som beboerne gjør selv eller ved hjelp av profesjonelle handverkere, utføres på beboers / eiers ansvar og utføres i tråd med ordensreglene.

Beboer / eier er ansvarlig for å informere om - og sørge for at vedvarende bruk av støyende redskaper ikke starter før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 hverdager fra mandag til fredag. På lørdager er det tillatt fra kl. 09.00 til kl. 17.00. Oppussingsarbeider som medfører bruk av støyende redskaper bør unngås på søndager / helligdager.

Blokkenes beboere / eiere bør varsles i god tid med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom søl i oppganger og fellesarealer ikke ryddes, eller blir skadet. Dette gjelder også under inn og utflytting av leilighet.

BRANNVARSLING / BRANNSLUKKINGSAPPATER:

Det er installert brannvarsling i alle leilighetene og i fellesarealer. Ved utløst alarm vil det etter 4 minutter varsles brannvesenet, Dersom det er falsk alarm må alarmen avstilles i brannsentralen ved inngangsdørene til hver blokk inne 3 minutter eller dersom man ikke rekker det å ringe 110. Rykke brannvesenet ut til falsk alarm må sameiet betale brannvesenets kostnad. Rykker brannvesenet ut pga. falsk alarm flere enn to ganger til samme eierseksjon, **skal** seksjonseier betale brannvesenets kostnad.

Veiledning for brannsentralen kan lastes ned fra VIBBO. Der er også veiledning hvordan en skal slå av lyd for forvarsel, noe som indikerer mulig røykutvikling i leiligheten eller bod. Det blinker da rødt lys på en av sensorene i taket. Det er også veiledningshefte inne i brannsentralens skap.

Det skal være brannslukningsapparat i hver leilighet. Det er seksjonseiers ansvar at det finnes og vedlikeholdes.

TV- OG KABELANLEGG:

Sameiet er tilknyttet kabel TV som leveres av Attende (tidligere Viaplay), men Home_Nett er eier og drifter av sameiets felles internettanlegg. Det er ikke anledning til oppsett av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse, eller vegg.

HUSHOLDNINGSAVFALL og søppel:

Det er grovsortering av husholdningsavfall, papir/papp og avfall/matavfall. Alt husholdningsavfall emballeres forsvarlig og legges i anviste beholdere utenfor garasjeanlegget. Glass og elektrisk avfall skal til gjenvinning (husk MiljøID) og skal ikke kastes i avfallsdunkene. Beboere må følge anvisning for sortering og returavfall.

Seksjonseiere har ansvar for å laste ned appen MiljøID eller bestille adgangskort fra Follo Ren for tilgang for til restavfallsplasser for større avfall og spesial avfall som ikke hører hjemme i felles avfallsbeholdere utenfor garasjen.

TØRK AV TØY ETC.:

Tørking av tøy bør skje i egen leilighet, på terrasse eller på balkong, dog ikke høyere enn «rekkverkshøyde». Teppebanking bør unngås over rekkverk fra terrasse/balkong.

RENHOLD:

Renhold i sameiets oppganger og heiser ivaretas av ekstern renholder firma. Beboere anmodes om i størst mulig grad å børste jord, grus, småsteiner og annen urenhet av skosåler utenfor inngangen for ikke å bære det inn i oppgangen. Det vanskeligjør renhold av gulvbelegg i trappeoppganger, heiser og tepper.

FASADEENDRINGER / BALKONGER ETC.:

Fasademessige endringer kan ikke foretas uten styrets samtykke. Det er ikke anledning til å male underside av balkongene. Når det gjelder fastmonterte fliser på balkong, markiser, utvendige persienner og glassfolie er det kun anledning til å benytte de leverandører/materialer som styret har godkjent. Dette for å sikre lik farge, utforming og materialer. Det er ikke anledning til å montere parabolantennener eller andre tekniske installasjoner. Det er ikke anledning til å ha hengende blomster eller blomsterkasser utenfor balkong rekkverk. Seksjonseier er ansvarlig for at godkjente gjenstander monteres m.h.t styrets vedtak om tillatelse.

GRILLING:

Det er kun anledning til å benytte elektrisk – eller gassgrill på balkong og terrasse. Men beboerne må ta hensyn til naboer ved grilling. Engangsgrill og kullgrill tillates ikke.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ GANGVEIER:

Bilkjøring på gangveiene må begrenses til det helt nødvendige. Det bør vises ytterste aktsomhet og hensynsfullhet. Kjøring av bevegelseshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass er tillatt. Motorsykel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å parkere på eller ved gangveiene. Handverkere kan kjøre til inngangen for av - og pålessing, hvoretter kjøretøyet skal parkeres på offentlig vei, eller ledig plass i gjesteparkeringen i arbeidstiden. Dette er seksjonseiers ansvar.

BILOPPSTILLINGSPLASSER/GARASEANLEGG (se egne regler for garasjen):

Seksjonseiere har anledning til å kjøpe rett til fast parkeringsplass som da blir merket seksjonen.

Adgang til å åpne garasjedøren bestilles via styret som har ansvar for å bekrefte overfør leverandør at vedkommende er eier/beboer i sameiet.

Fremleie av biloppstillingsplass er kun tillatt til andre som bor i sameiet. Seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om hvem som leier plass. Det er heller ikke tillatt å selge biloppstillingsplass man har ervervet, hverken til andre i sameiet, eller til andre utenfor sameiet.

OPPGANGER / KJELLERBODER:

Søppelposer, tomme pappesker og lignende ting skal ikke setts i oppganger, inngangspartier, svalganger, ganger utenfor boder eller i garasjen (dette er for renhold og å holde rømningsveier frie for hinder). Det skal ikke oppbevares brann / eksplosjonsfarlige væsker, gass eller lignende gjenstander i kjellerbodene eller garasjen. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i kjellerbodene.

Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser og fellesområder.

HUSDØRSNØKLER, POSTKASSER, REKLAME OG LIGNENDE:

Nøkler til inngangsdørene bestilles via styret, på seksjonseiers bekostning. Det er styrets ansvar å bekrefte overfør låseservice at bestiller er eier/beboer i sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at navneskilt på postkassene er oppdatert til enhver tid og bestiller og betaler nye skilt når det er behov for det. Veiledning for bestilling finnes på VIBBO.

Reklame og annet uønsket post skal ikke etterlates i fellesområdet eller ved postkassene.

Beboere har ansvar for å legge det i avfallsbeholderne.

HUSDYRHOLD:

Det forutsettes at husdyr holdes uten sjenanse for andre. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Hvis husdyr luftes på takterrassene eller sameiets utearealer skal dyrenes etterlatenskaper tas med og settes i avfalls beholderne.

HUSK TOM POSE NÅR DU LUFTER HUNDEN.

DUGNAD:

Det tas sikte på å avholde inntil 2 dugnader pr år. Styret tar initiativ til dugnad, noe som kan være med å redusere sameiets driftsutgifter.

KLAGER:

Klager skal være skriftlige, undertegnet og sendes styret på e-post, eller via «beskjed til styret» på VIBBO. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og / eller vedtektene.

SKADE PÅ FELLESAREALER / TERRASSER / BODER:

Alle er ansvarlige for skader de selv eller deres barn/gjester påfører fellesarealer/terrasser/boder. I slike tilfeller skal den enkelte kontakte styret og selv reparere skaden eller avtale hvordan det skal gjøres. Når skaden er selvforskyldt og/eller forårsaket ved uaktsomhet, må den enkelte seksjonseier selv bære egenandelen ved skader som dekkes av sameiets forsikring.

Beskjeder fra sameiets styre ved skriv eller oppslag, gjelder på lik linje som husordensreglene jfr lov om eierseksjoner.

Vedlegg til Husordensreglene for Nordby Terrasse Boligsameie:

BRUKSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

Bruksreglene for garasjeanlegget omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og bistår hverandre ved å vise hensyn ved parkering av biler og generelt bruk av garasjeanlegget.

Sameiet har 40 parkeringsplasser i felles garasje, inkluder to HC-plasser. Det er 7 gjesteplasser som er korttidsparkering for gjester.

Våre parkeringsplasser er trange, og derfor er det viktig å vise hensyn ved bruk av parkeringsplassene.

Røyking eller bruk av åpen ilde er ikke tillatt i garasjeanlegget. Brennbart emne og gjenstander, eller avfall, skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.

ALMENNE BESTEMMELSER:

Parkeringsplass kan benyttes til følgende:

For registrerte motorkjøretøy som personbil, MC, moped, sykler og sesong registrerte veterankjøretøy. Med varsomhet kan sykler, bildekk, evt. takbokser etc. plasseres bak bilen, om det ikke medfører at bilen står langt utenfor parkeringsplassen. Disse må lett kunne flyttes mht vask og rens av garasjeanlegget. Det er fordel om disse kan oppbevares i egen bod. Sykler bør fortrinnsvis stå i anviste plasser i garasjens sykkelstativ. Vis hensyn pga lite ekstra plass i garasjen.

1. Hver seksjon / leilighet har bruksrett til kun en parkeringsplass på oppmerkede felt i parkeringskjelleren. Dette er uavhengig av om flere beboere i seksjonen / leiligheten disponerer egen bil.
2. Parkering skal skje innenfor de oppmerkede feltene for vedkommende parkering.
3. Seksjonens / leilighetens parkeringskort skal være godt synlig i bilens frontvindu.
4. Sameiets 7 gjesteparkeringsplasser er bare tiltenkt korttidsparkering for besøkende.
5. Biler på gjesteparkering kan lengst stå sammenhengende i 48 timer. Ved spesielle situasjoner kan dette fravikes i samråd med styret.
6. Gjester skal ha gjesteparkeringskort fra eierseksjon godt synlig i frontruten av bilen. Ved spesielle anledninger kan eiere ha flere gjester en dagsstund. Da kan gjester legge skriftlig beskjed fra eier/beboer i frontvinduet. Det er viktig å kunne vise hensyn i

slike situasjoner. Gjester parkere på seksjonseiers / beboers ansvar. Derfor er viktig at gjester har parkeringskort for gjester godt synlig i bilens frontvindu.

7. Beboere og andre knyttet til seksjon / leilighet som regelmessig oppholder seg i sameiet i lengre eller kortere perioder, anmodes om ikke å bruke gjesteparkeringen, men å benytte parkeringsplasser i nærheten. Det er likevel viktig å kunne også vise hensyn i slike situasjoner om det er ledige plasser i gjesteparkeringen.
8. Gjentakende overtredelse av disse reglene vil medføre bøter kr. 500,- etter en advarsel og ved ytterligere overtredelse vil bilen bli fjernet på seksjonseiers bekostning.
9. Pr dags dato har garasjeanleggets strømnnett ikke kapasitet for el-bil ladning utover det som allerede er satt opp. Derfor er det heller ikke anledning til å benytte sameiets stikkontakter i garasjeanlegget til elektrisk bruk i garasjeanlegget. Det arbeides med å få på plass permanent løsning for el-bil ladning.

Ifølge boligsameiets vedtekter §2, sjuende ledd, kan styret endre bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene.

Vedlegg til husordensreglene vedtatt på sameiets årsmøte 26.04.22.