

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs Plass
0129 Oslo
tlf.: 02333

Endret: 28.04.93	Endret: 27.04.94	Endret: 24.04.96
Endret: 07.04.97	Endret: 25.03.98	Endret: 08.03.99
Endret: 22.03.11	Endret: 24.04.13	Endret: 28.04.14
Endret: 27.05.15	Endret: 28.04.16	Endret: 02.04.19

1.

Beboerne plikter å følge de husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk av lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2.

Meldinger fra styret til beboerne som oppslag og på hjemmesiden er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3.

A)Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

B)Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt, til ordnet mellom partene.

4.

Bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys og farten bør holdes under 10 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester og etter de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i sameiet. Bilvask i garasjene skal ikke forekomme.

Av hensyn til at så få som mulig skal ha tilgang til sameiets garasjeanlegg, skal eventuell utleie av garasjene fortrinnsvis skje til beboere i sameiet.

Hvis garasjeplass blir utleid til andre utenfor sameiet skal styret ha fullt navn, adresse og kontakt informasjon på denne

5.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i søppelcontainerne. Større kartonger eller lignende må kun kastes på anviste plasser. Brennbare væsker eller annet lettantennelig er ikke tillatt lagret i garasjene. Dette vil bli fjernet uten varsel. Det er heller ikke tillatt og kaste dette i sameiets søppelkasser. En av kommunens gjenbruksstasjoner har rutiner for mottakelse av dette.

6.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

7.

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Det er båndtvang for hunder på sameiets område, likeledes er lufting av hunder og katter forbudt i og ved barnas lekeplasser. Hundeeiere og katteeiere pålegges å fjerne ekskrementer o.l. etter sine hunder og katter. Hunder og katter skal kun luftes under oppsyn.

8.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

9.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 2200 til 0600 må beboerne vise hensynsfullhet og all bruk av støyende redskap, hamring, boring og saging er forbudt.

Det skal være helligdagsfred i samsvar med reglene i Lov om helligdager og helligdagsfred av 24. februar 1995 nr. 12.

Følgende dager er helligdager:

- a) Vanlige søndager
- b) Nyttårsdag (1. januar)
- c) Skjærtorsdag (siste torsdag før første påskedag)
- d) Langfredag (siste fredag før påskedag)
- e) Første påskedag (første søndag etter første fullmåne som inntreffer på eller etter 21. mars (ved skuddår 20. mars))
- f) Annen påskedag (første mandag etter første påskedag)
- g) Kristi Himmelfartsdag (sjette torsdag etter første påskedag)
- h) Første pinsedag (sjuende søndag etter første påskedag)
- i) Annen pinsedag (første mandag etter første pinsedag)
- j) Første juledag (25. desember)
- k) Annen juledag (26. desember)

På helligdager fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse og juleaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene. Det er forbudt å grille på terrassene med trekull.

Ved vask av terrassegulv og vinduer eller ved annen vannbruk, må man forholde seg slik at vann ikke renner via overløpet/flomløpet og ned på naboens terrasse. Terrasserennen må til enhver tid holdes fri for hindringer og avløp/nedløp må være

åpent slik at vann kan renne der. Blomsterkassens utløp for drenering skal ledes til terrasserennen.

Beplantningen må være av en slik art at den ikke medfører ulempe eller belastning for naboer under eller over.

10.

Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

På anviste plasser i inngangspartiet er det kun tillatt å plassere barnesykler og barnevogner.

Sykler og andre gjenstander skal stå i fellesrom eller på private områder i tilknytning til seksjonen

Det er ikke tillatt å koble avtrekksviften til felles avtrekksanlegg.

Oppvaskmaskin tillates ikke koblet til felles varmtvann.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Det henstilles til å minimalisere røyking på terrassene da dette er til sterk sjenanse for de som bor i etasjene over. Det er også strengt forbudt å kaste sneiper, snusrester og annet avfall over kanten på terrassen og ned på fellesarealet.

Det er røykeforbud under tak i fellesområder, kjellere/boder/inngangsparti/opp ganger/garasjer.

11.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio-, TV-antennor og parabol, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. For seksjoner med markterrasse må til enhver tid gjeldende regler om utvidet terrasse følges.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Ved legging av parkett eller annet hardt gulvbelegg skal det tas spesielt hensyn til demping av trinnlydsgjennomgang, dempingen skal ikke bli dårligere enn den var den gang bygget var nytt. Eventuelle lydmålinger og kostnader forbundet med dette er den enkelte sameiers ansvar.

12.

Elbil infrastruktur og lading.

Ved lading av el-bil er det ikke tillatt og bruke skjøteledning, da det kan forårsake brann ved overoppheting. Brudd på dette vil medføre at skjøteledning eller lignende vil bli fjernet uten varsel og eventuelle skader forbundet med bruk av dette vil bli belastet den enkelte.

Kun sameiets leverandør skal brukes ved etablering av nytt lade punkt hvis ikke annet blir avtalt med styret..

Samtlige parkeringsplasser i garasjene har mulighet for installasjon av ladestasjon. Sameiets leverandør og installatør av ladestasjoner er den tids gjeldene leverandør som er opplyst på Stang Terrasses hjemmesider. Kun ladestasjonen Salto skal benyttes, dette for å sikre en ensartet løsning ved fremtidig oppgradering av anlegg.

Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt må informere styret skriftlig om dette før innstallering. Installasjoner som ikke er godkjent av styret vil bli demontert på seksjonseier regning.

Ved installasjon av elbil-lader skal det også monteres egen strømmåler.

Den enkelte seksjonseier med garasje plass skal dekke kostnadene ved installasjon av ladestasjon og strømmåler.

Strømforbruk til ladning av elbil skal faktureres over garasjedelen av fellesutgiftene med et fast beløp per måned. Sameiet kan gå fra fastbeløp pr mnd til faktisk forbruk (strømmåler) med 1 måneds varsel.

Strøm forbruk belastes pr i dag med et fast beløp, dette endres årlig etter gitte strøm priser. Sameiet kan på 1mnd varsel endre dette til reelt forbruk pr lade punkt (strøm måler)

Beløpet fastsettes av styret for ett år av gangen, med eventuelle justeringer gjeldende fra juni måned.

13

Reglement markterrasser og terrasser

Leiligheter som har markterrasse på stuesiden har anledning til å sette opp en utvidet terrasse med plattning og hvitmalt stakittgjerde. Det forutsettes at naboer i samme oppgang/blokk gjør samme utbygning med lik utforming. Beboer må selv bære kostnaden for etablering av utvidet terrasse og for vedlikeholdet som påløper.

Plattingen må ikke overstige 1,5 meter fra bodvegg. Man har anledning til å plante busker, trær eller hekk på utsiden av plattingen. Gjerdet kan da maks være plassert 2 meter fra bodvegg, noe som gir et rom på 50 cm til beplantning. Høyde på beplantning må ikke overstige 160 cm. Ønskes ikke slik beplantning må gjerdet settes opp der plattingen slutter (max 1,5 meter fra bodvegg).

Utforming av gjerde:

- • 80 cm høyt (måles fra plattingen)
- • Avrundet på toppen
- • Hvitmalt, fargekode 0502Y Eggehvitt

- • Bredder på plank: 9-12 cm
- • Mellomrom mellom plank: ca 5 cm
- • Mulighet for å sette inn en port i samme utforming som gjerde, med en bredde på 80-90 cm. Porten må kunne lukkes.

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av plattning, beplantning og gjerdet. Blir ikke dette vedlikeholdet ivarettatt av beboer kan styret pålegge rivning av utvidet terrasse og terrassen må settes tilbake til opprinnelig stand, da den står på sameiets grunn. Opprinnelig terrasse er steinheller og en hekk som går kant i kant med bodvegg. Utvidelsen krever ikke forhåndsgodkjenning av Plan- og bygningsetaten.

Markterrasser eller terrasser skal ikke brukes til oppbevaring i lengre tid.

14

Parkeringsbestemmelser for boligsameiet stang terrasse

(Gjeldende fra 15.6.2007, endret 12.6.2013, endret 12.3.2014, endret 12.01.2019, del av husordensreglene. Parkering er **kun** tillatt for besøkende til Stang Terrasse. **Gjesteparkering – skiltet område**

Parkeringsplasser for besøkende/gjester kan kun benyttes av besøkende til Stang Terrasse i maksimalt sammenhengende tre dager og uavhengig av om bilen er flyttet i mellomtiden. Bilen må fysisk være borte i 24 timer. Parkering er kun tillatt med gyldig/synlig parkeringsbevis (blått). Parkeringsbeviset utdeles av den beboer som mottar gjesten. Kjøretøyet kan stå umerket i **30 minutter** for innhenting av parkeringstillatelse. Parkeringsbeviset skal plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute for kontroll. En enkelt seksjons eiere kan ikke disponere mer enn tre gjesteplasser samtidig.

Beboere kan benytte seg av gjesteparkeringen – men dog kun i **2 timer** og med gyldig/synlig hvit parkeringsoblat. En enkelt seksjons eier kan ikke benytte mer enn ett beboeroblat samtidig.

Parkeringsarealer for besøkende er ikke tillatt benyttet av:

- • Kjøretøy med tillatt totalvekt over 3.500 kg.
- • Campingvogner

Tilhengere skal så på egen oppmerket plass, dog med samme parkeringsbestemmelser som opplyst over.

15**Parkering forbudt**

Parkering på sameiets innkjøringsvei, utenfor anvist plass for parkering og øvrige områder som ikke er regulert for parkering og lignende, er ikke tillatt. Det er imidlertid tillatt med stans for synlig av/på lessing. maks **10 minutter**, eller ved synlig aktivitet ved bilen.

Ved behov for stans ut over dette (flyttebil m.v.) må det innhentes et særskilt parkeringsbevis fra vaktmester. Parkeringsbeviset (p-kortet) skal, i forkant av parkeringen, plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, venstre side, for kontroll.

Hver seksjon disponerer 1 gult Beboerkort 3 blå Gjestekort, pålydende Stang Terrasse. Dette er gyldig fra 01/04 2019. ***Ved misbruk mister man retten til slike p-kort, Kortene tilhører seksjonen og skal overleveres ny eier ved flytting.*** Seksjonseiere kan bestille ett sett p-kort per kalender år fra styret, mot faktisk kostnad. Ett beboer oblat og tre p-kort.

16**All stans forbudt**

All stans er forbudt på snuplasser.

For å unngå misforståelser eller unødvendige utgifter i form av kontrollavgifter ber vi om at alle setter seg inn i parkeringsbestemmelsene. Området er kontrollert og skiltet etter privatrettslige regler. Parkeringsselskapets inspeksjoner utføres som stikkprøver. Brudd på parkeringsreglementet kan medføre kontrollavgift. og/eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøyer, tilhengere med videre.

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder/styremedlemmer eller vaktmester, men til **Smart Security AS tlf. 815 35 915**. Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til:

kundesenter@smartsecurity.no

eller: SMART SECURITY AS Kundesenter, Postboks 120 Alnabru, 0614 Oslo