

## HUSORDENSREGLER for Marienlyst-Park Boligsameie (Org. nr. 886 374 542)

Disse "Husordensreglene" er å anse som et supplement og en praktiske beskrivelse til de enhver tid gjeldende "VEDTEKTER" for Marienlyst-Park Boligsameie.

"Husordensreglene" ble første gang vedtatt på Årsmøtet i Sameiet 26.04.2005. Det har senere vært mindre endringer. Husordensreglene er tilpasset og utdypet gjennom praktiske erfaringer gjort i Sameiet siden starten.

Beboerne oppfordres regelmessig til å gå inn på Sameiets hjemmeside [www.marienlyst-park.no](http://www.marienlyst-park.no) for å gjøre seg kjent med oppdateringer. Her legges det stadig ut nyheter og praktisk informasjon/tips om forhold som kan gjøre det enklere for alle som bor i sameiet vårt.

*Styret skal uoppfordret motta oppdaterte, aktive e-post adresser fra beboerne. Dette forenkler og gjør kommunikasjonen oss imellom billigere og raskere.*

### § 1 Hensikt

"Husordensreglene" har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og mellom naboer. Det skal utvises hensyn overfor alle beboere. I tillegg er målet å verne eiendommens felles ute- og inneområder, fellesutstyr samt bevare og sikre et enhetlig arkitektonisk preg av eiendomsmassen.

### § 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver Sameier/leietager plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Det skal være ro i bygget etter kl. 23.00.

Ved private arrangementer hvor sjenerende støy kan oppstå, skal alle berørte naboer varsles i god tid på forhånd. Vinduer og dører bør holdes lukket for å kunne begrense støy. Når en i den lyse årstid oppholder seg på terrassene, må en være klar over at lyder og støy bærer langt mellom blokkene.

Verten plikter umiddelbart og senest dagen etter et arrangement, å fjerne utsatt materiell samt søppel og etterlatenskaper på fellesareal. Ingenting (dette inkluderer sigarettstumper) skal kastes ut fra leilighetsterrassene.

Reglene ovenfor gjelder også for bruk av Fellesleiligheten (1013). Merk at Styret i tillegg har fastsatt egne bestemmelser for bruk og utleie av Fellesleiligheten.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesarealer i sameiet. Dette inkluderer trappeoppganger, heiser, oppganger, garasjer, samt fellesleiligheten. Balkonger og terrasser er som hovedregel å anse som fellesareal.

Det bør ikke røykes på terrasser eller utendørsområdet tilhørende townhouse-leilighetene. Det bør ikke røykes på park/hageområdet vårt. Ved røyking på fellesområder må en unngå at røyk trekker inn på andres områder.

Ved røyking på fellesområder må en unngå at røyk trekker inn på andres områder. Røyking i heisene eller på øvrige fellesområder innendørs er *ikke* tillatt.

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn ved bruk av fellesområdene. Det forventes at beboerne medvirker til at områdene i og rundt eiendommen holdes ryddige og pene.

Det skal utvises forsiktighet når innbo og ulike gjenstander bæres inn/ ut av bygget i forbindelse med nyervervelser og flytting. Heisene er spesielt utsatt for skader og reparasjoner. Dette koster sameiet store beløp hvert år. Vær oppmerksom på gjenstanders vekt og se til at heiser og gulv ikke skades. Lukkesystemet i dørene skal *ikke* overstyres ved f.eks. å presse opp dørene. Dørene kan imidlertid for kort tid holdes åpne ved at en teipbit festes over fotocellen i dørkarmen. I alle heiser er det satt opp en anvisning "Bruk av heis ved innflytting".

Alle seksjonseiere inklusive de som leier ut, skal betale et flyttegebyr ved innflytting på kr 5.000,-. Ved utleie hvor seksjonen er møblert, settes imidlertid gebyret til kr 2.500,-. Faktura sendes til seksjonseier og seksjonseier er ansvarlig for at flyttegebyret blir betalt.

Dette beløpet skal bidra til å dekke vedlikeholdsutgifter for utbedringer av mindre skader som riper på heisevegger og gulv. Sørg for at ting som kan ripe blir polstret. Vis hensyn til andre beboere i bygget og stopp heisen bare i korte perioder for inn/utlasting. Heisene skal til enhver tid være til disposisjon for alle. Sameier/beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

### § 3 Garasje - private boder - fellesareal - terrasser

Farlig materiale: dvs. giftige-, eksplosive- og brennbare stoffer, mat e.l. som kan tiltrekke seg utøyl/ skadedyr o.l., skal *ikke* oppbevares i bodene. Papp og papir utover pappkartonger for oppbevaring av gjenstander skal *ikke* ligge i bodene (brannfare), men legges i dertil egnede containere i søppelskurene.

Gitterveggene i bodene skal *ikke* tildekkes høyere opp enn at det 20 cm klaring til underkant av sprinklerhodene i brannslukkingssystemet.

Når lys i bodene slås på, er det også naturlig å slukke det når bodene forlates. Sameiet har hvert år en omfattende garasjevask etter vintersesongen. Alle beboerne blir varslet og bilene må fjernes slik at en kommer til med vaskemaskiner og rengjøringsutstyr. Ved å unnlate å fjerne bilen hindrer man en effektiv vaskeprosess. Under urørte biler vil også skitten bli liggende hele sesongen og støv blir spredd rundt i garasjeanlegget. Det er innført et gebyr pt. på kr. 750,- til de som ikke flytter sine biler innenfor tidsfristene som gis.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. skal *ikke* henses i gangområder, trapper eller avsatser (rømningsveier). Slike gjenstander fjernes av vaktmester en uke etter at det er hengt opp skriftlig varsel. Styret påtar seg intet ansvar for fjernede gjenstander. Hunder skal gå i bånd i Sameiets fellesarealer. De skal holdes unna blomsterbed, sandkasser o.l.. Etterlatenskaper skal selvfølgelig fjernes omgående og posene legges i riktig avfallsbeholder.

Hekkene i de private hagene skal *ikke* klippes av beboerne da de er en del av felles beplantning som vedlikeholdes av sameiet sammen med resten av planter, busker og trær på fellesarealene. De må *ikke* tas ut eller erstattes med andre typer hekk. Styret

kan imidlertid etter søknad gi dispensasjon. Det er utarbeidet en detaljert hageplan for all felles utendørs beplantning.

På balkongene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen.

#### § 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens uteområder (fortau, gangveier, fellesareal m.m.), inneområder (trappeløp, garasje m.m.) er forbudt.

Alt husholdningsavfall skal sorteres -diverse avfall (handlepose), matavfall (grønn pose), plast (blå pose), papir/papp og glass) og legges i egne avfallscontainere i ett av Sameiets to avfallsdepoter.

Et stadig gjentagende problem er beboere som *ikke* flatpakker pappesker som «fyller» konteinerne. Esker *skal* være (trampes) flate før de kastes. Pakningsplast skal fjernes fra papirkonteinerne. Det er *ikke* tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppeldepotene. Batterier, elektriske artikler, lysstoffrør, utrangerte møbler, avfall som juletrær, jord fra pottes og gress, planter o.l. fra townhousene *skal* den enkelte selv levere inn til ett av Kommunens avfallsmottak. For å unngå tilstrømming av skadedyr skal aldri søppel settes utenfor konteinerne. Søppel skal selvfølgelig heller *ikke* oppbevares og settes på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

#### § 5 Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av Styret skal benyttes. Et nytt postkasseskilt/navn for ringeklokketablå bestilles gjennom vaktmester. (Se Hjemmesidens "Praktiske tips - Hva gjør jeg?").

#### § 6 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må utføres av autorisert rørleggerfirma pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Spesiell oppmerksomhet bør rettes mot lekkasjer i vannkraner og ventilen til brannslangen i benk. Evt. støy fra røropplegg skal snarest mulig besørges utbedret.

Uvedkommende gjenstander skal *ikke* kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

#### § 7 Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio, TV, data m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger og kontakter (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid som berører eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med Styret og de selskaper som til enhver tid har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Dersom det settes opp en Parabol- og sattellittantenne så skal denne *ikke* være synlig utenfra. Dvs. at "tallerkenen" eller annen form for antenne bare kan monteres lavt, og godt inne på egen balkong for at den ikke skal være synlig for andre beboere

eller fra fellesområdet. Slike antenner skal derfor *ikke* monteres på balkongrekkverket.

### § 8 Bygningsmessige arbeider

Beboerne plikter å kjenne til Sameiets Vedtekter § 7 som omhandler "Bygningsmessige arbeider". Inngrep i leiligheten og dens tekniske systemer, som f.eks. ny kjøkkenvifte/ ventilator, varmesystem, vanntilførsel eller elektriske systemer må ikke svekke systemenes funksjon eller skape ulemper for andre beboere. Før slike inngrep blir foretatt, skal man rådføre seg med Vaktmester/ Styret. Montering av gass- peis/koketopp skal rapporteres til Styret. Det er pålagt vedlikehold som skal utføres hvert år for gasspeiser og annet hvert år for gass-koketopper. (Det er inngått avtale med godkjent installerings- og servicefirma som skal benyttes for slike installasjoner).

### § 9 Garasjeanlegget

Alle har et ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn i bygningsmassen gjennom garasjeanlegget. Det skal være full stopp av kjøretøy etter inn- og utkjøring garasjen. Du skal forsikre deg om at porten lukker seg etter deg. Oppdages feil med garasjeporten og dører, skal Vaktmester/Styret umiddelbart ha beskjed.

Seksjonseiere kan leie ut sine egne parkeringsplasser internt i Sameiet. Det er også mulig å leie ut eksternt, men Styret må umiddelbart gjøres kjent med hvem som til enhver tid leier plassen og skal gis tilgang til garasjeanlegget. Det er utarbeidet en standard leiekontrakt som utleier *skal* benytte. Styret *skal* ha en kopi av utleiekontrakten for Sameiets Utleieregister. Dette er gjort for å sikre oss mot fremmede som måtte ha uhederlige formål i garasjen rettet mot biler, boder og anlegg.

### § 10 Brannforebyggende sikkerhet

En viktig del av Sameiets HMS-arbeid (Helse, Miljø og Sikkerhet) er rettet mot Brannforebygging. Beboerne plikter umiddelbart å rette seg etter henstillinger fra Styret om tilpasninger. Beboerne er selv ansvarlige for brannsikring i egen bolig. Det er fra Styret til samtlige beboere sendt ut en oversikt over hva man skal passe på og ha av sikkerhetsutstyr i leilighetene.

### § 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo(er) for brudd på husordensreglene eller p.g.a. andre sjenerende forhold, skal en i første omgang selv rette direkte til naboen. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet som er oppstått. Ofte kan problemet enkelt løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til Styret. Det skal opplyses om hvem man mener står for overtredelsen og hvem som melder forholdet. Når det gjelder mulige forføyninger vises det til § 10 i Sameiets vedtekter.

## § 12 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller på grunn av annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleier eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten, garasjeanlegg og fellesarealene. Mindre skader som påføres Sameiets eiendeler og bygningsmasse skal raskest mulig utbedres av den som har forårsaket skaden. Dersom informasjon og tidsplan for gjennomføring av utbedringer ikke blir gitt innenfor rimelig tid, vil styret engasjere en tredje part til å utføre reparasjon/utbedring. Faktura for reparasjoner vil bli sendt fra vår forretningsfører OBOS.

20.04.2016: Disse husordensregler erstatter husordensregler godkjent på Sameiermøte 22.04.2015  
Endret etter årsmøtet 09.04.2019.