

# HUSORDENSREGLER

## for Herregårdsterrassen Sameie

### org. nr. 971 282 215

Revidert og vedtatt 14.03.2019 i ekstraordinært årsmøte

Endret på ordinært årsmøte 8.05.2019

Endret på ordinært årsmøte 14.04.2021

Disse reglene for bruk av den enkelte leilighet og eiendommens fellesanlegg er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt trygt sted å bo, og gi stedet et vennlig og rikt bomiljø som hver enkelt vil trives i.

#### 1. Brudd på sameiets ordensregler.

Husordensreglene må respekteres. Brudd på ordensreglene og vedtektene er å anse som brudd på pliktene som seksjonseier i sameiet.

#### 2. Bruk av eiendommen

Ingen må bruke eiendommen på en utilbørlig måte som vil være til sjenanse for seksjonseierne og øvrige brukere.

#### 3. Nattero og helligdagsfred

Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Håndverksarbeid\* må ikke utføres etter kl. 20.00. på hverdager.

Lørdager er håndverksarbeid kun tillatt mellom kl. 09.00 og 17.00.

Søn- og helligdager er håndverksarbeid ikke tillatt.

Det er ikke adgang til å drive musikk- eller sangundervisning og musikkøvinger må ikke utøves etter kl. 20 alle dager.

Ved selskapseligheter etter kl. 23.00 må det vises hensyn til naboene. Klage på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, rettes klagen til Politiet eller skriftlig til styret. Om klagen krever øyeblikkelig inngripen, kan Politiet varsles.

\*Med håndverksarbeid menes her arbeid som medfører støy og sjenanse for naboer

#### 4. Terrassene

På terrasser må det ikke henges tøy slik at det er synlig utenfra. All lufting fra vinduene er forbudt.

Det er forbudt å luften tøy på helligdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Banking, risting og børsting av tøy, sengeklær, tepper eller møbler etc. på terrassen er forbudt da dette sjenerer naboeligheter og underliggende leiligheter. Beboerne må alltid påse at terrassen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulemper for andre beboere.

De samme regler gjelder for seksjoner som har markterrasser og hageflekker. I tillegg gjelder særskilte ordensregler for utforming og beplantning av hageflekken.

Etter styrets anvisning skal innehavere av seksjonene 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 22 23 24 ha eksklusiv bruksrett til grøntareal i umiddelbar tilknytning til de respektive leiligheter.

Det forutsettes at innehaverne av leilighetene selv vedlikeholder området. Ved forsømt vedlikehold

og stell, kan sameiet etter styrets avgjørelse overta bruksretten til vedkommende areal uten refusjon av noen art til den som derved mister sin eksklusive bruksrett.

Beplantning utover blomster og mindre busker og trær må godkjennes av styret. Busker og trær skal ikke være høyere enn 2 meter.

Skille mellom leilighetene på bakkeplan skal bestå av gjerde som er lik for alle leilighetene. Hvis gjerdet males må det benyttes fargekode og type maling bestemt av styret.

Ved legging av plattning og stein, må dette godkjennes av styret. Grus er ikke tillatt.

Styret kan dersom det finner at sameiets interesser tilsier det, til enhver tid foreta kortvarige eller permanente innskrenkninger i ovennevnte bruksrett, eventuelt bringe den til opphør.

## **5. Sjøppelhåndtering**

Vi har søppelrom i garasjen i 1. etg. i A-blokken og ved garasjeinngangen i 2.etg. i B- blokken. Alt avfall må pakkes godt inn ihht. Oslo kommunes gjeldende regler for avfallshåndtering, bringes til søppelrommene og legges opp i søppelcontainerne som finnes der. Dette påbudet er viktig i helsemessig henseende, og unnlattelse av å etterkomme dette vil kunne medføre stenging av søppelrommene.

Papir, papp og kartonger (kartong må brettes sammen) skal legges i papircontainere som er plassert på gjesteparkeringene foran A-blokken og ved utgang i 8. etasje. Flasker, glass og metall skal legges i glassbeholderne utenfor Joker-butikken eller i beholder i garasjen. Smått elektrisk avfall og lyspærer/batterier kastes i egne containere i søppelrommet i A-blokken.

Større gjenstander, skap, møbler, maling og alt annet spesialavfall skal leveres på Grønmo eller andre avfallsstasjoner av beboere selv.

Gule sekker/containerer o.l. skal ikke settes ut uten samtykke fra styret i forhold til plassering og varighet.

## **6. Bruk av fellesarealene**

I fellesarealer som trapper, kjellernedganger, korridorer og garasjer er det forbudt å lagre barnevogner, sykler, kjelker, ski, bildekk og alle typer private gjenstander. Dette må oppbevares i egen leilighet eller boder. Hensatte ting vil bli fjernet på eiers bekostning.

Alle ytterdører skal holdes låst. Seksjonseierne bør i egen interesse medvirke til en mest mulig økonomisk drift av selskapet, og påse at det ikke sløses med elektrisk lys og strøm til ytre bruk, eller andre verdier til felles formål. Enhver må påse at elektrisk lys er slukket og dørene låst når fellesrom i kjeller forlates.

Foreldre har ansvar for at barn ikke har oppganger, korridorer, trapper eller kjeller som tilholdssted. Det er foreldrenes ansvar dersom det oppstår skader på eiendommen.

Fotballsparking skal ikke foregå i nærheten av bygget.

Det henstilles alle til å utvise forsiktighet ved bruk av plener om våren og høsten.

I henhold til Forskrift om brannforebygging kapittel 3 er det forbudt å hensette/oppbevare bygningsmateriell og andre eiendeler i sameiets indre fellesarealer, da disse også fungerer som rømningsveier ved en eventuell brann.

## **7. Lading av E-bil**

Det er forbudt å lade elbiler i vanlige stikkontakter som ikke er øremerket El-billading.

## **8. Bruk av parkeringsplasser**

Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av biler. Det er ikke tillatt å benytte plassen til lagring, med unntak av skibokser. Lagring av dekk og annet må ikke skje på parkeringsplassen av hensyn til å ivareta kravene til brannsikkerhet.

## **9. Montering av markiser og skilt m.m.**

Ytre monteringer som skilter, markiser, parabolantenner og andre antenner, flaggstenger, innkledning av terrasser og lignende må ikke utføres uten styrets samtykke og vaktmesterens anvisning. Det samme gjelder maling av slike anretninger.

Det er ikke tillatt med varmepumpe i sameiet.

## **10. Postkasser og ringetablå**

- 1.) Navn og leilighet nr. nr. noteres.
- 2.) Styret sender bestilling for alle skilter.
- 3.) Faktura sendes gjennom OBOS til leietaker eller eier.

Sameiet har en fast standard på disse skiltene, og ved kjøp av leilighet vil OBOS belaste den nye sameieren med et gebyr for å produsere nye skilt til inngangsdør, postkasse og begge ringeklokkeablåene. Dersom skilt skades eller ødelegges, vil sameiet bekoste nye skilter. Henvend deg i så fall til styret med informasjon om hva som skal stå på skiltet (bruk gjerne [bestillingsskjema](#)). Leiligheter til utleie merkes med navn, leilighetsnummer på ringetablå og inngangsdør. Styret ønsker ikke at det settes opp lapper med navn, det må da bestilles nye skilt.

## **11. Årlig vedlikeholdskontroll**

Seksjonseier er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av seksjonseier eller av personer som er i leiligheten.

Styret kan kreve at seksjonseier leverer inn årlig vedlikeholds-kontrollskjema innen frist gitt av styret.

## **12. Melding av skade**

Oppdager seksjonseier skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra skriftlig til sameiestyret.

Dersom det oppstår skade på en sameiers eiendom, og sameiet har det økonomiske ansvar, skal styret engasjere offentlig godkjent håndverker. Det skal ikke utbetales erstatning direkte til en sameier, da man derved mister kontroll på at skaden blir forskriftsmessig utbedret.

### **13. Betingelse for dyrehold**

Dyret må holdes inne i leiligheten.

Alle dyr (inkludert katter) kan kun bevege seg på Sameiets område i bånd ute og inne i fellesarealet, og skal ikke luftes på lekeområdene.

Eier må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

Kommer det inn skriftlige klager over at et dyr beveger seg inne på annen manns eiendom (eksempelvis terrasser) eller er til sjenanse med lukt, bråk og lignende, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås.

### **14. Forbud mot åpen ild og røyking**

Fyrstikker eller bart lys (åpen flamme) må ikke i noen tilfelle brukes i innvendige fellesarealer, herunder i kjellerboder og lignende der det er straffbart etter brannloven. Røyking er også forbudt på disse steder. Røyking må ikke være til sjenanse for sameiets beboere.

## **FORSIKRINGSVEDTEKTER FOR SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 8 A & B**

### §1

Sameiet styre har plikt til å tegne huseierforsikring som dekker sameiets behov.

Sameiets fellesforsikring skal minst dekke følgende områder:

- a) Bygningsmassen
- b) Yrkesskadeforsikring for vaktmester
- c) Arbeidsmaskinforsikring

### §2

Beboeren har ansvar får å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (Hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av sameiets husforsikring og må dekkes i som helhet av beboeren eller dennes forsikringsselskap.

### §3

Beboeren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på sameiets forsikring, enten han/hun selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

### §4

Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entrèdør) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel. Skyldes skaden uaktsomhet fra beboeren eller denne husstand gjelder reglene i forestående punkt. Dette gjelder også om beboeren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.

### §5

Bygningsmessig skade som oppstår på leilighetens boareal (innenfor leilighetens entrèdør) inkl. terrasse eller tilstøtende leilighets boareal og som skyldes indre eller ytre forhold, som brann, vann-lekkasjer etc. dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet betaler eventuell egenandel. Skyldes skaden uaktsomhet fra beboeren eller dennes husstand gjelder reglene i foregående punkt. Dette gjelder også om beboeren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.

### §6

Leilighetens entrèdør betraktes som beboerens ansvar. Skader som oppstår på denne skal først søkes dekket på beboerens Hjemforsikring. Eventuell egenandel belastes beboeren.

### §7

Beboeren plikter også å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, for eksempel rørleggerarbeid, arbeid med det elektriske anlegget, bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, blir utført av autoriserte firmaer med ansvarsforsikring. Beboeren plikter også å holde leiligheten oppvarmet på en slik måte at frostsprengninger unngås. Alle egenandeler eller reparasjonskostnader som måtte bli påført sameiet som følge av at beboeren ikke har oppfylt kravene i dette punkt vil bli belastet beboeren.

## §8

Oppholdsutgifter utenfor hjemmet som følge av at leiligheten er ubeboelig etter skade som søkes dekket på den enkeltes Hjemforsikring og er sameiet uvedkommende. Skyldes skaden forsømmelse eller uaktsomhet fra sameiets side, kan likevel slik erstatning innrømmes. Erstatningen utbetales på grunnlag av dokumenterte utgifter.

## §9

Sameiet plikter å oppfylle kravene i Brannforskriftene av 1990. Dette medfører også at alle boenheter skal ha et brannsløkningsapparat ABE kl. 3 (6 kg). Den enkelte beboer plikter å påse at utstyret er i funksjonsdyktig stand.

**SKILT TIL LEILIGHETSDØR, RINGETABLÅ OG  
POSTKASSE**

Ja, jeg/vi ønsker skilt til ringetablåene på inngangsdørene ute og postkassen.

Tekst til skiltet på postkassen (BRUK STORE BOKSTAVER)

Leil.: .....

Navn: .....

.....

Tekst til ringetablåene på inngangsdørene (BRUK STORE BOKSTAVER):

Leil.: .....

Navn: .....

.....

Tekst til leilighetsdør (BRUK STORE BOKSTAVER):

Leil.: .....

Navn: .....

.....

Slippen sendes/leveres til styret.