

HUSORDENSREGLER

Bjerke Panorama Sameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 26. april 2012, med senere endringer, sist 24. april 2025.

1 Innledning

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklases stand og har felles interesse for å gi sameiet best mulig omdømme og anseelse. For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboere, følger nedenfor husordensregler som det er i hver seksjonseiers interesse å overholde. Disse husordensreglene må også sees i sammenheng med sameiets vedtekter.

2 Bruk av boligseksjonen

Det fastsettes følgende regler:

- a) Ingen bolig skal benyttes slik at man urimelig eller unødvendig sjenerer andre beboere.
- b) Det skal på hverdager være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Helg og helligdager fra kl. 23.00 til kl. 09.00.
- c) Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre mer støy enn alminnelig.
- d) Fastmontert utvendig solavskjerming (markiser, screens etc.) og vindavskjerming skal følge felles standard utarbeidet av sameiet.
- e) Alt balkongtilbehør (blomsterkasser etc.) skal monteres på balkongens innside, bortsett fra feste til balkongflagg, som skal festes forsvarlig.
- f) Parabolantenne, varmepumpe og andre eksterne installasjoner er ikke tillatt på terreng, balkong eller på fellesarealer.
- g) Ved grilling på egne balkonger skal det kun benyttes elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt. Gassflasker skal ikke oppbevares inne i leiligheter, kjellerbod eller garasje.
- h) Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan styret kreve fjernet.
- i) Tørking og lufting av tøy over balkongrekkverket eller ut av vinduene er ikke tillatt.
- j) Balkonger og private hager skal fremstå normalt ryddige uten rot som kan være til sjenanse for andre.
- k) Tepper, duker og lignende skal ikke ristes utenfor balkonger. Likeledes skal det av hensyn til dem som bor under, tilstrebes å holde vann på innsiden av balkongene ved vasking.
- l) For å hindre plager med skadedyr er mating av fugler på balkonger og fellesarealer ikke tillatt.

3 Bruk av fellesarealer

Fellesområder er alt areal utenom den enkelte eiers seksjonerte areal. Inkludert i fellesområder er innkjøringsveier, garasje, grøntanlegg, felles uteplass og andre grøntanlegg utenom private hager. I tillegg inngår adkomstområder i garasje, inngangsparti, heiser, trapperom, svalganger, fellesboder, ganger i bodrom og takterrasse.

Felles uteområde og lekeplass må ivaretas og ryddes av brukerne. Utearealet er felles eiendom og vedlikehold bekostes av seksjonseierne. Enhver skal bidra til å verne anlegget samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent område.

Det fastsettes derfor følgende regler for fellesarealene:

- a) Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegg ikke tillatt.
- b) Hensetting av private gjenstander som for eksempel fottøy, sykler, ski, barnevogner, materialer eller lignende tillates ikke i fellesområder .
- c) Sykler, barnevogner, rullatorer og lignende kan plasseres i sykkelboden eller i egen bod.
- d) Fellesarealene skal ikke benyttes til hensetting av søppel/avfall eller kasserte gjenstander.
- e) Oppbevaring av brann- og/eller eksplosjonsfarlige gjenstander; bensinkanner, propanbeholdere eller lignende er ikke tillatt oppbevart i garasjen, boder eller på andre fellesområder.
- f) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som er til sjenanse eller ulempe (lukt, skadedyr etc.) for andre beboere i fellesområder eller boder.
- g) Omfattende reparasjoner og utvendig vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget eller på fellesområder.
- h) Møblering av takterrassen skal koordineres av styret.
- i) Av sikkerhetshensyn er grilling ikke tillatt på takterrassene. Når beboer ønsker å benytte takterrassen til tilstelning, skal styret informeres om og godkjenne dette. Sjenerende høy musikk fra musikkanlegg skal unngås, og det skal være stille etter kl. 23:00. Takterrassene skal ryddes etter bruk og søppel kastes.
- j) Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesområder, på takterrassene eller i umiddelbar nærhet til inngangsdører til oppgangene.
- k) Dører som normalt skal være lukket, skal på grunn av brannsikkerhet og adgang for uvedkommende ikke forlates sperret i åpen stilling eller på annen måte blokkert slik at de ikke lukkes helt.

4 Søppel, avfall og renhold

- a) Avfallsbrønner skal kun benyttes til papp/papir og restavfall/plast/matavfall i henhold til merking på brønnene.
- b) Papp og papir kastes i anviste og merkede avfallsbrønner. Pappesker skal brettes sammen eller splittes/komprimeres.
- c) Restavfall, plastavfall og matavfall skal i kastes i pose som knytes igjen og kastes i anviste og merkede avfallsbrønner.
- d) Glass- og metallavfall som kan gjenvinnes er beboere selv ansvarlig for å kaste ved returpunkt for glass- og metallemballasje.
- e) Spesialavfall som batterier, elektrisk/elektronisk avfall, brennbart og farlig avfall skal ikke kastes i avfallsbrønnene. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne dette.
- f) Søppel og avfall skal ikke oppbevares midlertidig i fellesarealene, hverken utendørs eller innendørs.
- g) Beboere er ansvarlig for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.

5 Parkering og bruk av motorkjøretøy

- a) Parkering av beboeres motorkjøretøy skal bare skje på den enkelte leilighets nummererte og avgrensede parkeringsplass eller motorsykkelparkering.
- b) Det skal ikke lagres brennbare gjenstander, søppel, materialer eller annet løseøre på parkeringsplassen.
- c) Det er den enkelte eiers ansvar å holde sin parkeringsseksjon ryddig og ikke til sjenanse for de andre brukerne av garasjen.
- d) Kjøring av motorkjøretøy på sameiets områder skal foregå etter vegtrafikklov med tilhørende forskrifter og i gangfart.
- e) Kjøring på gangveier og transportveier innenfor området skal begrenses til det absolutt nødvendige.
- f) Innkjøring og parkering i gårdsrommet er kun tillatt i forbindelse med kortvarig lasting/lossing eller hjemmesykepleie.
- g) Garasjeporter skal bare åpnes ved ut-/innkjøring og skal ellers alltid være lukket av hensyn til sikring av verdier og for å hindre uønsket adkomst/ferdsel. Alle beboere må sjekke at portene går igjen etter inn- og utkjøring.
- h) Seksjonseiere kan registrere inntil to telefonnumre pr. garasjeplass for åpning av garasjeportene. Det er kun seksjonseier som kan be om registrering eller endring av telefonnumre.
- i) Sameiet har ikke gjesteparkeringsplasser, så gjesteparkering henvises til offentlige eller private parkeringsmuligheter i nærområdet.
- j) Ladbare motorvogner skal kun lades ved bruk av godkjent ladestasjon. Se også vedtektenes punkt 4.5.
- k) Det er ikke tillatt å lade ladbare motorvogner ved bruk av vanlig stikkontakt i garasjeanlegget. Se også vedtektenes punkt 4.5 og 7.8.

6 Postbokser

Postbokser skal være merket med leilighetsnummer og navn på beboere.

Merking skal være standardisert etter ett eller begge av disse alternativene:

Alternativ 1: Utført som trykket navneskilt med sort skrift på hvit bakgrunn, festet i postboksens navnefelt.

Alternativ 2: Utført som preget plast- eller metallskilt med sort skrift på hvit bakgrunn. Skiltet skal festes på postkassens dør og kan med fordel være i en av standardstørrelsene 78x32 mm eller 94x58 mm.

Av estetiske grunner tillates ikke for eksempel fargede skilt, håndskrevne skilt, klistrelapper, tape og lignende som merking. «Nei takk til reklame»-klistremerke tillates.

7 Utleie

Ved utleie skal seksjonseier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fra årsmøtet og styret.

Ved ethvert nytt utleieforhold skal seksjonseier senest fire uker etter leietakers innflyttingsdato registrere leietakere hos forretningsfører (USBL) og underrette styret skriftlig med følgende informasjon:

- a) Egen adresse
- b) Eget telefonnummer
- c) Dato for innflytting av leietakere
- d) For beboere over 18 år:
 - a. Fullt navn
 - b. E-post
 - c. Telefonnummer
- e) Om leietakere skal benytte leilighetens garasje plass.

Ved utleie har seksjonseier det hele og fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakerne. Alle påløpte kostnader ovenfor sameiet, som for eksempel elbillading, egenandeler og administrasjonsgebyr for skifte av beboer jf. punkt 9, faktureres seksjonseier.

9 Gebyr ved skifte av beboer

Ved skifte av beboere i leiligheten (eierskifte, skifte av leietakere eller skifte mellom eier og leietakere) har sameiet rett til å belaste seksjonseier kr. 2 000,- for dekning av utgifter til administrasjon samt dekning av ekstra slitasje på fellesarealene i forbindelse med innflytting.

Hvis beboerskifte ikke rapporteres innen rimelig tid, her definert til innen fire uker etter innflyttingsdato, har styret rett til å innkreve et forhøyet gebyr på kr. 4 000,-.

10 Erstatningsplikt

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilstrekkelig aktsomhet. Beboerne kan bli erstatningspliktige for alle skader som direkte eller indirekte skyldes av dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

11 Håndhevelse

Styrets flertall er øverste instans med hensyn til håndhevelse av husordensreglene.