

HUSORDENSREGLER FOR ÅRVOLLTOPPEN BOLIGSAMEIET

Styret har i tillegg til vedtektene (vedtatt sameiermøte 7.9.2016) for Årvolltoppen boligsameie utarbeidet følgende ordensregler. Husordensreglene ble vedtatt på sameiermøte 5.4.2017. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver til gjeldene vedtekter og husordensregler.

1. INNLEDNING

- 1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
- 1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).
- 1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.
- 1.4. Eier av seksjonen er forpliktet til å overlevere alle nøkler og portåpnere til garasjen, ved salg av seksjonen.
- 1.5. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne iverksette tiltak mot overtredelser.

2. FELLESAREAL (Omfatter trapper, søppelrom, boder, uteareal og garasje).

- 2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens/dørens høyre hjørne, og skal sorteres som papirsøppel etter gjennomgang.
- 2.2. Alle inngangsdører og bod dører skal til enhver tid være låst.
- 2.3. Hvis man kortvarig har behov for å holde ytterdør til fellesarealer (elektrisk inngangsdør fra gate inn til felles gang) åpen, er dette kun tillatt ved bruk av kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpen må ikke frakobles.
- 2.4. Av hensyn til brannforskrifter om rømningsvei er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer som møbler, sko, sportsutstyr, barnevogner og lignende.
- 2.5. Barnevogner kan plasseres i «rom kun for barnevogner» i oppgang 78, 2 etasje, eller under trappen i nederste etasje (garasjeplan).
- 2.6. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, eller ved merket sykkelparkering i garasjeplanlegg.
- 2.7. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er heller ikke tillatt.
- 2.8. Røyking i innendørs fellesarealer er ikke tillatt. Røyking er ikke tillatt ved inngangspartiene.
- 2.9. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse er forsynt med sameiets vedtatte standard skilt. Dette gjelder også for leietakere.

3. BALKONGER OG TERRASSER

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.

- 3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 14.
- 3.3. Flislegging av balkonger må godkjennes av styret. Søknaden må inneholde tilbud fra leverandør som garanterer fagmessig utførelse. Dette fordi feil flislegging kan medføre risiko for at flisene løsner og det dannes hulrom under flisene. En slik tilstand kan over tid medføre betydelige følgeskader på betongkonstruksjonene som fuktgjennomgang eller frostskaide i topp av betongdekket som gradvis «smuldrer til sand». Den enkelte kan komme i erstatningsansvar hvis fliser legges på en måte som fører til skader på bygningen til sameiet.
- 3.4. Teppebanking/risting av tepper er forbudt i fellesarealer og på balkonger.
- 3.5. Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.
- 3.6. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.
- 3.7. Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner. Styret har avtale med Viken Fiber (Altibox) om leveranse av bredbånd og TV.
- 3.8. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra verandaen eller fellesarealene.
- 3.9. **Instruks for solskjerming og markiser**
Instruks for solskjerming skal sikre helhetlig visuelt inntrykk i sameiet, samt en fagmessig utførelse av tilleggsarbeider på sameiets områder. Instruksen gjelder solskjerming og terrassemarkiser. Fysiske inngrep som blir foretatt utvendig, på eller ved eierseksjonen, må kun utføres av praktiske årsaker og godkjennes av styret. Vedtektenes §14 krever samtykke fra styret for å foreta arbeider som endrer bebyggelsens eksteriør, herunder markiser og annen skjerming. Dette er blant annet begrunnet i forsikringsansvar.

3.10. Terasse- og balkongmarkiser:

Terasse- og balkongmarkiser er tillatt under følgende forutsetninger:

- 3.10.1. Montering av markiser skal gjøres av faglærte montører fra følgende leverandør godkjent av styret (se nedenfor). Sameiet har inngått rammeavtale med denne leverandøren for at sameiets fasade skal være en standard i forhold til farge, utforming og materiale. Andre leverandører tillattes ikke. Det må benyttes samme design og løsning som de markisene som allerede er montert fra JM i de øverste etasjene. Markiseduk nr. 338 028.

Kjells Markiser AS	Anders Paulsberg Epost: anders.paulsberg@kjellsmarkiser.no Tlf: +47 911 24 005
--------------------	--

- 3.10.2. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for kjøp og installasjon av markiser. Ved feil montering vil sameier være ansvarlig for eventuelle følgeskader og reparasjoner. Monteringen må gjøres av autorisert fagpersonell som leverandør benytter/anbefaler.
- 3.10.3. Beboere som benytter markiser plikter å ta hensyn til naboer slik at markisen ikke skaper sjenanse.

4. ANNEN SOLSKJERMING, FOLIERING GLASSVERANDA OG ANNEN AVSKJERMING

- 4.1. Zip-screen (utvendig persienne), foliering av glassveranda, levegg (utvendig rullegardin) og lignende fastmonterte innretninger for å skjerme mot sol, støy, vind og innsyn er ikke tillatt. Merk at Husordensreglenes § 3.2 angir at det ikke tillates å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekker, uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektene § 14.
- 4.2. Innvendig solskjerming skal monteres i henhold til produsentens anvisning. Ved feil montering i karm kan glasset skades og sprekker kan oppstå. Skader som skyldes montering eller feilaktig bruk må dekkes av den enkelte seksjonseier.
- 4.3. Leiligheter i 1 etg. Kan søke styre om å sette opp skjerming i form av levegg etc. Leiligheter i 1 etg kan også søke styret om port/utgang fra inngjerdet terrasse til gateplan/vei. Skisser må fremlegges.

5. RO OG ORDEN

- 5.1. Fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til kl. 08.00 utenom hverdager, må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
- 5.2. Skal man ha selskap som en vet kan medføre støy må dette varsles naboer i god tid. Punkt 5.1 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.
- 5.3. Støyende arbeider innenfor egen leilighet må kun skje i tidsrommet:
08.00-20.00 hverdager
10.00-18.00 lørdager
Søndager og helligdager skal støyende arbeider ikke finne sted. Det skal utvises hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

6. DYR

- 6.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.
- 6.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
- 6.3. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.
- 6.4. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og balkonger, da fuglemat tiltrekker skadedyr som rotter og mus.

7. SØPPEL

- 7.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.
- 7.2. Papiravfall: Papiravfall skal kastes i sjakt merket med "Papir". Større papiresker og kartong må deles slik at de ikke sitter fast i sjakten.
- 7.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.
- 7.4. Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter medfører gebyr på 1500 kr.

8. MELDEPLIKT

- 8.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.
- 8.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret. Ved eventuell forsikrings sak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

9. PARKERING

- 9.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler fastsatt av Sameiet Årvolltoppen. Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen annet enn sykler ved sykkelparkeringen. Gjenstandene vil bli fjernet og kostnaden vil bli belastet eiere av oppmerkede plasser. Oppbevaring av dekk i garasje kan godkjennes via montering av dekkstativ. Dette må søkes styret.
- 9.2. Montering av el bil ladepunkt på parkeringsplasser som ikke har dette i dag må bestilles via sameiets forretningsfører. Det er ikke tillatt å benytte annen leverandør enn den sameiet er tildelt.
- 9.3. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering av gjester, max 8 timer. Styret forbeholder seg retten til å få biler ved slik feilparkering fjernet for eiers regning og risiko jf. Husordensreglene § 3.
- 9.4. Parking foran utvendig inngangsparti/gangvei er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Styret forbeholder seg retten til å få biler ved slik feilparkering fjernet for eiers regning og risiko jf. Husordensreglene § 3. Sameiets gangveier skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.
- 9.5. Styret kan utstede varsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene.
- 9.6. Stativ for tak-boks tillates ikke montert i taket. Det er tillatt med dekkstativ på vegg.

10. LEILIGHETER

- 10.1. Ta kontakt med vaktmesteren for veiledning ved tette avløp.
- 10.2. Samtlige leiligheter er knyttet til felles fibernettnettverk.
- 10.3. Filter til balansert ventilasjonsanlegg bør byttes to ganger årlig, styret tar bestilling fra sameierne på dette og sørger for utdeling av filter. Beboer er selv ansvarlig for bytting av dette. Filterbytte gjøres på beboers egen regning.

11. BOD

- 11.1 Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesbodene.
- 11.2 Det er ikke tillatt å oppbevare lettantennelig farlig materiale i boder.

12. ENDRINGER

Endring av husordensregler vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.