

# ORDENSREGLER FOR GRENSELUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 130 bnr. 219 i Oslo kommune

Vedtatt på årsmøtet i sameiet 5.6.2019

## INNHold

1. FORMÅL.....	1
2. GENERELT .....	1
3. RO .....	2
4. FELLESAREALENE .....	2
5 FELLES TAKTERRASSER.....	3
6. SEKSJONSEIERNES BALKONGER/TERRASSER.....	3
7. FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV SEKSJONENE.....	4
8. HENVENDELSER TIL STYRET .....	4
9. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM .....	4
10. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE .....	5
11. ERSTATNINGSANSVAR.....	5

## 1. FORMÅL

Ordensreglene (husordensreglene) skal sikre Seksjonseierne og brukerne av seksjonene i Grenselunden Eierseksjonssameie («**Sameiet**») trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø.

## 2. GENERELT

Seksjonseierne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/ leietakere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. For eventuelle overtredelser av ordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere eller brukere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var seksjonseierens egen.

### **3. RO**

Seksjonen eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er kun tillatt på hverdager fra kl. 07:00 til kl. 20:00 og på lørdager fra kl. 09.00 til kl. 20.00. På søndager og helligdager skal det ikke foregå støyende arbeider. Det er mulig å søke styret om dispensasjon i særskilte tilfeller.

Skal en holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Nabovarsel med mobiltelefonnummer til kontaktperson henges opp i fellesareal, meldes på sameiets Facebook-side eller sendes som SMS til styretavlene i de aktuelle oppgangene. Les på styretavlene hvordan de benyttes.

Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene, samt gjennom åpne vinduer og dører.

### **4. FELLEAREALENE**

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel. Gjenstander som plasseres i fellesarealene kan bli fjernet på eiers bekostning.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder utstyr som f.eks. markiser, flaggstenger, m.v. Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsett av synlig parabolantenne på balkong/terrasse eller vegg er ikke tillatt.

Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i oppgangene eller avlåste fellesarealer.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til styret.

Avfall skal ikke settes i fellesareal eller på terrasse/balkong.

Grøntanleggene må brukes med aktsomhet. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader noe på sameiets eiendom. Ballspill mot fasader er ikke tillatt.

## **5 FELLES TAKTERRASSER**

Ved bruk av felles takterrasser er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Etter bruk skal bord og stoler rengjøres og sameiets uteputer legges tilbake i kassene. Eventuelle skader på sameiets møbler rapporteres til styret.

Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask, avfall eller annet, fra takterrassen.

Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassene.

Det er ikke tillatt med kullgrill eller engangsgrill på takterrassene.

Pkt. 3 gjelder også for ro på takterrassene. Det skal tas hensyn til at støy fra takterrassene kan være sjenerende for andre boliger i nærheten.

Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg på takterrassene.

Det er ikke tillatt å lufte dyr på takterrassen.

Det er ikke tillatt med fyrverkeri på takterrassen.

Takterrassene skal alltid være åpne for allmenn bruk for de som bor i sameiet. Det vil ikke gis eksklusiv rett til bruk i forbindelse med private arrangementer.

## **6. SEKSJONSEIERNES BALKONGER/TERRASSER**

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill eller engangsgrill, Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og byggets ventilasjonssystem.

Det er forbudt å riste tepper og kaste enhver ting, sneiper, rask, avfall eller annet, fra balkong/terrasse. Ting skal heller ikke ligge løst slik at det kan blåse ut av egen balkong.

Der hvor røyklukt påvirker klima/innemiljø hos nabo, bør røyking på balkong unngås mellom kl. 23:00 og 07:00.

Det er ikke tillatt å benytte balkongen som lagerplass for søppel og skrot.

Det er ikke tillatt å ha fryser, kjøleskap eller lignende stående på seksjonseiernes balkonger og terrasser.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk.

Det er ikke tillatt å montere noe som stikker utenfor balkongens rekkverk.

Vis varsomhet ved vasking av balkong. Det er ikke tillatt å vaske balkong med slange.

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer tilgjengelig på sameiets hjemmeside på internett.

## **7. FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV SEKSJONENE**

Vedlikehold av seksjonene er seksjonseiers ansvar iht. sameiets vedtekter pkt. 6. Utbygger har levert digital FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) til seksjonene via internettsystemet Viscenario. Hver seksjonseier skal ha fått sin tilgang.

Det er opp til seksjonseiere og beboere å gjøre seg kjent med FDV-dokumentasjonen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold skal en søke svar i FDV-dokumentasjonen før styret konsulteres.

Spørsmål til styret skal rettes fra seksjonseier.

## **8. HENVENDELSER TIL STYRET**

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig til styreleder eller på e-post til grenselunden@styrerrommet.net. Anonyme henvendelser behandles ikke.

## **9. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM**

Styret vil som hovedregel kommunisere digitalt til seksjonseierne. Det kan skje både på e-post og via sameiets internettside og facebook-side.

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

## **10. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE**

Gjentatte brudd på ordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Brudd på ordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

## **11. ERSTATNINGSANSVAR**

Alminnelige erstatningsrettslige regler gjelder på sameiets område. Det medfører at den som forårsaker/påfører sameiet skader, kan bli holdt økonomisk ansvarlig.