

# Husordensregler

Vedtatt på ordinært sameiermøte 9. mars 2010, revidert på sameiermøtet 2015 og 2017

## 1. Generelt.

For at Sameiet Gregers Grams vei skal være et godt sted å bo, må alle sameiere ta et ansvar for at husordensreglene følges. De er laget for å skape grunnlag for et godt bomiljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Ved lojal oppfølging sikres gode naboskap med hygge, trivsel og frihet til vanlig livsutfoldelse.

## 2. Fellesarealer.

Av hensyn til rengjøring, brannforskrifter og alminnelig trivsel skal trapperom, brannskap og arealer utenfor kjellerbod ikke brukes til oppbevaring av personlige gjenstander. Sykler i jevnlig bruk settes i sykkelrom.

I fellesgarasjen skal det, av samme grunn, bare lagres gjenstander relatert til bilen. Inn- og utkjøring gjennom den automatiske garasjeporten skjer på eget ansvar.

## 3. Leiligheten.

Leiligheten skal brukes til boligformål og slik at ikke andre påføres ulempe.

Vaskemaskin/oppvaskmaskin uten automatisk stoppeordning må ikke brukes uten tilsyn.

Alle rom må være tilstrekkelig oppvarmet for å hindre frostskafer.

I WC må det kun kastes toalettpapir.

Sameier er ansvarlig for at det holdes tilsyn med leiligheten ved lengre fravær og en kontaktperson må oppgis til Styret i tilfelle behov for å komme inn i leiligheten.

## 4. Støy.

Støy som kan sjenere andre er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 8.00 på hverdager og mellom kl. 22.00 og kl. 9.00 på lørdager og helligdager. Ved arrangement som kan medføre støy utover disse tidene må det utvises hensyn og naboer varsles i forveien.

Vedvarende hamring, boring og lignende må kun skje mellom kl. 8.00 og kl. 17.00 på hverdager og lørdager, ikke på helligdager. Disse tider gjelder også for musikkøving.

## 5. Oppussing og flytting.

Ved større oppussingsarbeider skal naboer varsles med angivelse av tidsrammer samt navn, telefonnummer og adresse til eier og til den som utfører dem.

Ved oppussing eller ved flytting må trapperom og heiser rengjøres av leilighetens eier, som også er ansvarlig for reparasjon av eventuelle oppståtte skader.

Daglig støvsuging av trappehus kan være nødvendig i slike perioder. Det anbefales bruk av filleryer eller lignende til dekking av teppet i oppgangen; plast eller papir er ikke tilstrekkelig.

## 6. Heisene

Heisene skal kun brukes til transport av personer og gjenstander til vanlig bruk i dagliglivet. Bygnings- eller rivningsmaterialer skal ikke fraktes i heis eller gjennom felles trappeoppgang.

## 7. Lufting etc.

Lufting av leiligheten skal skje gjennom vinduer/balkongdør<sup>1</sup>, ikke gjennom døren til trappeoppgangen.

Tepper etc. må ikke ristes ut av vinduer eller fra balkongen.

Tøy kan tørkes på balkongen såfremt det ikke synes utenfra.

## 8. Søppel.

Husholdningsavfall må pakkes godt inn og poser knyttes igjen før kasting i søppelsjakt.

Glass, flasker, bokser og annet gjenvinnbart avfall tas med til miljøcontainere.

Papp og papir kastes i egne beholdere. Kartonger flatpakkes for å spare plass.

## 9. Grilling.

Det er bare tillatt å bruke gassgrill på balkongen. Ved grilling må man forsikre seg om at naboer ikke plages av røyk og matos.

## 10. Husdyrhold.

Det er ikke tillatt å holde husdyr i leilighetene uten godkjenning av sameiets styre.

## 11. Fremleie.

Melding om fremleie skal sendes styret slik at sameiet til enhver tid vet hvem som bor i huset.

Eier er ansvarlig for skader eller ulemper som leietaker forårsaker.

Leietaker skal gis kopi av husordensreglene.

## 12. Ytterdører.

Ytterdørene skal alltid være låst. Det samme gjelder kjeller- og garasjedører.

Dør til søppelrom skal alltid holdes lukket.

## 13. Parkering.

Sameiere som har garasjeplass anmodes om i størst mulig grad å benytte denne.

Ved utendørs parkering skal oppmerkede plasser benyttes.

Om vinteren bør snø på bilen søkes fjernet før innkjøring i fellesgarasjen.

## 14. Garasjer<sup>2</sup>

Garasjer og bruksrett til garasjeplasser skal følge seksjonen ved salg av leiligheter. Det er ikke tillatt å selge garasjeplasser eller bruksrett til garasjeplasser ved andre anledninger.

Det er ikke tillatt å leie ut garasjer og bruksrett til garasjer til andre enn sameiere i Boligsameiet

Gregers Grams vei. Styret skal varsles når garasjer eller bruksrett leies ut til sameiere i

---

<sup>1</sup> I vårt sameie har vi brukt ordet terrasse, balkong og veranda om hverandre. Det mest korrekte (jfr. Språkrådets definisjoner) er imidlertid å bruke ordet balkong (gjelder alle unntatt 1 som ligger på bakken)

<sup>2</sup> Disse retningslinjene ble vedtatt på Sameiermøtet 2015. Sameiermøtet vedtok også at «*retningslinjer for salg og utleie av garasjer og bruksrett til garasjeplasser tas foreløpig inn i husordensreglene. Ved neste revisjon av sameiets vedtekter tas retningslinjene inn der.*»

boligsameiet. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert liste over hvem som disponerer hvilken garasjeplass.

## 15. Ombygging av leiligheter

Som sameier har man enerett til bruk av sin seksjon/leilighet og dermed til å gjøre endringer i leiligheten. Men både eierseksjonslovens § 19 og sameiets vedtekter § 5 slår fast at bruken av leiligheten **«må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.»** Dette legger visse begrensninger på de endringer som en sameier uten videre kan utføre.

Ombygging av våtrom skal gjennomføres i henhold til gjeldende forskrifter – Våtromsnormen.

Flytting av kjøkken, bad eller vaskerom kan gi uønsket støy i naboens eller egen leilighet. Det er gunstig for alle at støyende rom er plassert på samme sted i bygningen. Skifte av gulvbelegg kan også føre til ekstra støy. Men når man først går til det skritt å skifte belegg, er det en liten ekstraavgift å legge støydemping under belegget.

Sameiets vann, utlufting og strøm passerer gjennom leilighetene og endringer av disse kan gi følgeskader og erstatningsansvar. Avtrekkskanaler må heller ikke flyttes på eller brukes til andre formål enn de er bygget for. Likeledes er det viktig å være klar over at hver leilighet er en branncelle, og at sjaktene med luftekanaler og vannrør skal være branntette. Dette betyr at alt arbeid som berører sameiets/bygningens felles infrastruktur må avklares med styret.

Ingen må forandre utgangsdør, utvendig listverk, vinduer eller gjøre andre forandringer på bygninger eller fellesarealer uten å ha innhentet styrets godkjenning. Videre må inngangsdør til leiligheten, vinduer og balkongen følge sameiets standarder for kvalitet, farge og utseende.

Alle leilighetene er opprinnelig utstyrt med en varmekabel mot kuldebro i betonggulv ved yttervegg. Denne kabelen har stor effekt og kan være brannfarlig! Uten at kabelen er testet og godkjent av elektriker, bør den ikke brukes.

For å sikre en best mulig tilpasning av sameieres ombyggingsplaner til bygningsmassens forutsetninger, oppfordres sameiere til å kontakte styret v/ styreleder, før større rehabiliteringsarbeider settes i gang.

## 16. Balkonger

Balkonggulvet er en del av bygningens betongkonstruksjoner. Det er sameiets ansvar å sørge for at gulvet er vanntett og dekket av membran, og at fallet leder vann bort fra vegg inn til leiligheten. Det er sameierens ansvar å holde sluket på balkongen fritt for løv og annet som kan hindre at vannet renner ned.

Sameierne er også ansvarlig for innvendig vedlikehold av balkongene og for evt. belegg som legges over membranen.

#### 17. Markiser/vindavskjerming.

Alle markiser skal ha samme farge og kvalitet: Produsent Sandatex, kvalitet Liberty, farge DIS 151/115.

Den enkelte sameier er ansvarlig for vedlikehold/skifte av duk slik at bygningene gir et helhetlig og estetisk inntrykk.

#### 18. Branninstruks.

Sameierne plikter å sette seg inn i branninstruksen samt forvisse seg om hvor brannslukningsutstyr og stoppekraner for vann er å finne.

#### 19. Etterlevelse av husordensreglene.

For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene har sameiere rett til å si fra om overtredelser. De fleste forhold bør kunne løses ved direkte kontakt med de berørte parter.

Ved overtredelse kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting av forholdene. Styret kan også gi pålegg om retting og/eller tilbakeføring av eventuelle utført arbeider.

Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i Lov om eierseksjoner.

#### 20. Endring av husordensreglene.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.