

Ordensregler for Lillohøyden Sameie og Garasje Sameie Fernanda Nissens gate 2-4

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Lillohøyden sameie og Garasjesameiet.

1	Sameiene Lillohøyden 2-4	3
1.1	Hensikt	3
1.2	Leieavtaler	3
1.3	Brannvern	3
1.4	HMS – gassbeholdere	3
1.5	Ytre orden	3
1.6	Sykkelboder.....	4
1.7	Bruk av balkong	4
1.8	Grilling	5
1.9	Avfallshåndtering.....	5
1.10	Fasade.....	5
1.11	Nøkler/brikker etc.....	5
1.12	Postkasseskilt.....	6
1.13	Fellesrom	6
1.14	Indre orden	6
1.15	Videoovervåkning	6
1.16	Bruksoverlating (fremleie)	6
1.17	Vaktmester	6
1.18	Dyrehold	7
1.19	Gjesteparkering	7
1.20	Styret	7
1.21	Generelt	7
1.22	Kommunikasjon	7
1.22.1	Epostvarsel:.....	7
1.22.2	Styret bygg 2	7
1.22.3	Styret bygg 4	7
1.22.4	Styret bygg 6	7
1.22.5	Styret garasjesameiet for (2-4-6)	8
1.22.6	Facebook:.....	8
2	Lillohøyden garasjesameie ordensregler	9
2.1	Formål.....	9
2.2	Biloppstillingsplasser, HC-plasser	9
2.3	Rengjøring av garasjeanlegget.....	9

2.4	<i>Uvedkommendes adkomst til garasje- og bodanlegget</i>	9
2.5	<i>Garasjeportåpner</i>	9
2.6	<i>Avfallshåndtering, oppbevaring av farlig materiale</i>	9
2.7	<i>Orden i fellesområdene</i>	10
2.8	<i>Reparasjoner og bilvask</i>	10
2.9	<i>Tomgangskjøring</i>	10
2.10	<i>Forbruk av strøm, etablering av ladepunkter for el-biler</i>	10
2.11	<i>Bruk av sykkelboder</i>	10
2.12	<i>Lek og annet unødig opphold</i>	10
2.13	<i>Videovervåking</i>	10
2.14	<i>Feil og mangler</i>	10
2.15	<i>Endring og inngrep i konstruksjoner/bygningsmasse</i>	10
2.16	<i>Brudd på ordensreglene</i>	10
2.17	<i>Erstatningsansvar</i>	11
2.18	<i>Melding om utleie</i>	11
2.19	<i>Kommunikasjon</i>	11

1 Sameiene Lillohøyden 2-4

1.1 Hensikt

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Sameierne er ansvarlige for at trivsels-reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av trivsels-reglene foretatt av eiere/leietaker eller andre brukere, svarer sameier som om overtredelsen var hans/hennes egen.

1.2 Leieavtaler

- Ved inngåelse av leieavtale skal det alltid utleveres husordensregler.
- Samtlige eiere/leietakere og de som gis adgang til boligen er underlagt de samme husordensregler.
- Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse eller heving av leieavtalen/salg av leilighet.

1.3 Brannvern

- Det er seksjonseier/beboer som har ansvaret for at brannvernutstyret i leilighetene alltid fungerer.
- Lær deg branninstruksen, rømningsveier, vedlikehold og bruk av brannslukkingsutstyr i din bolig.
- Sørg for at utstyret alltid fungerer.
- Bytt batteri og støvsug brann/røykvarslere.
- Det er ikke tillatt å oppbevare farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, i garasjeanlegget, boder eller fellesarealer for øvrig.

1.4 HMS – gassbeholdere

- Verken store eller små gassbeholdere skal oppbevares i boden eller under bakkenivå. Gassen er tyngre enn luft. Vis gass lekker ut under bakkenivå eller i bod uten skikkelig lufting, vil gassen samle seg langs gulvet. Da skal det bare en liten gnist til før gassen tar fyr og eksploderer.
- Har du en gassbeholder må du oppbevare denne ute på terrassen. Bor du på bakkenivå må du oppbevare den ute i et låsbart skap med lufting.
- DET ER IKKE TILLATT Å OPPBEVARE GASSBEHOLDERE I BODENE.
- Spraybokser som inneholder gass som drivmiddel (aerosolbeholdere) og spraybokser med brannfarlig innhold bør oppbevares på samme måte som andre gassbeholdere.

1.5 Ytre orden

- Gårdsplass, inngangsområde, trappeoppgang, trappesats, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner, sko og lignende.

- Enhver forurensing av gårdsplassen, inngangsområde og overnevnte fellesrom er forbudt.
- Forsøpling skal unngås.
- Uten styrets godkjenning er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilt, antenner/parabol eller lignende.
- Oppslagstavlene i garasjen kan benyttes til oppslag av alle.
- Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut.
- Inngangsdører skal alltid holdes låst. Dører inntil boder skal til enhver tid holdes låste.
- Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn.
- Hensatte gjenstander vil bli fjernet for eiers regning.
- Det oppfordres til at lek i stikkveiene/lekeplass og på plenen gjøres så hensynsfullt som mulig.
- Søknad om fasadeendring sendes til styret.
- Lufting av leiligheten gjennom trappeoppgangene er ikke tillatt.
- Det må sørges for god utlufting av leilighetene, slik at det ikke oppstår fuktighet i noen rom. Ventilert i leilighetene skal være justert. Sikre at den balanserte ventilasjonen er fri og ikke tilstoppet.
- Porten til barnehagen skal til enhver tid være lukket.

1.6 Sykkelboder

- Bodene skal til enhver tid holdes låst. Bodene brukes på eget ansvar.
- Sykler og kjøretøyer skal settes på oppmerkede plasser, i sykkelstativ eller bod.

1.7 Bruk av balkong

- Eventuelle **markiser/screens** og annen skjerming/blending skal være like for hele blokken. Se nettsiden <http://lillohoyden2.no/>
- Det er lov å sette opp flere lamper på balkong, lik den som er der allerede, så estetisk som mulig.
- Varmelamper er ok, så sant det ikke er til sjenanse for andre.
- Balkonger skal holdes i orden.
- Ved egen balkong, plikter eier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade.
- Vask av balkong skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Snø, støv og smuss skal ikke børstes ut fra balkongen, men samles og kastes som avfall.
- Balkongkant og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy, sengeklær, tepper eller andre tekstiler.
- Ved tørking av klesvask på balkongene må snorer og vask henge under balkongens overkant.

- Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger.
- Sameierne plikter å rengjøre sluk på balkonger.
- Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårds plass, ikke balkong.

1.8 Grilling

- Bruk av kullgrill på balkong er **ikke** tillatt.
- Bruk av gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- Det er ikke lov å bruke engangsgrill på balkong eller utearealene.

1.9 Avfallshåndtering

- Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.
- Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne søppelsjakter, vi følger regler knyttet til kildesortering REN Oslo kommune. <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/>
- Vi gjør spesielt oppmerksom på at lange pappremser **MÅ** rives opp.
- Avfallssjaktene er merket og skal benyttes til restavfall/BIO og papir. Annet avfall henvises til REN miljøstasjon (glass, metall etc).
- Det skal **ikke** plasseres søppel ved siden av sjaktene.
- Malingrester og spann er miljøavfall og skal leveres til miljøstasjon. Elektriske og elektroniske produkter (alt som bruker strøm eller batterier) er EE-avfall og skal leveres til forhandlere av elektriske produkter alternativt Miljøstasjon.
- Ved feil bruk av søppelanlegget som medfører propp i systemet vil styret gi en bot på 2000,-
- Se også hjemmesiden for mer info: <http://lillohoyden2.no/>
- Søppeldunkene som er plassert på området og garasjen er ikke for restavfall. Feil bruk vil bli bøtelagt.

1.10 Fasade

- Fasadeendringer er ikke tillatt. Med mindre det er søkt styret basert på søknad til plan og bygg.
- Eksempel: montering parabolantenne og andre installasjoner på vegg eller balkong/terrasse.

1.11 Nøkler/brikker etc.

- Tap av brikke/nøkler skal meldes til styret omgående.
- Brikker bestilles gjennom nettsiden. Ved tap av brikke skal dette meldes styret/garasjesameiet omgående, da brikken skal slettes i systemet.
- Ved bestilling av nye brikker kan styret be om å få se de resterende, dette for en sikkerhet. Styret kan pålegge å slette alle uoppviste brikker for å ivareta sikkerheten, og opprette nye for beboers regning.

- Se hjemmesiden for mer info: <http://lillohoyden2.no/>

1.12 Postkasseskilt

- Hver enkelt beboer må påse at postkasseskiltene er korrekt merket.
- Postkassene skal ha universell merking.
- Se hjemmeside for nærmere informasjon om riktig postkasseskilt.
- Styret forbeholder seg retten til å fjerne lapper der hvor beboer ikke har hengt opp korrekt skilt. <http://lillohoyden2.no/>

1.13 Fellesrom

- Trappeoppgangene og kjellergangene er rømningsveier og skal være fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, sko, sykler, ski, kjelker og annet.
- Sykler skal oppbevares på merkede plasser og sykkelbod/-rom.
- Dører til underetasjer/garasje og skal alltid være låst.
- Bruk av stearinlys og åpen ild er ikke tillatt i fellesrom/arealer.
- Det er forbudt å benytte eller lagre brannfarlige og/eller illeluktende væsker i kanner eller på maskiner/kjøretøy i boder eller garasje.
- Det er ikke tillatt å koble seg på sameiets strømnnett i kjeller.
- Røyking er ikke tillatt.
- Ei heller skateboard etc.

1.14 Indre orden

- Erstatningsansvar kan oppstå dersom skade inntreffer.
- Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må dette finne sted før kl. 22.00 på hverdager og er ikke tillatt på søndager og helligdager. Banking og boring i betong er uansett ikke tillatt før kl 0900 og ikke etter kl. 20.00.
- Ved spesielle anledninger heng opp nabovarsel.
- Mellom kl 23 og 07 skal det være ro i leilighetene.

1.15 Videoovervåkning

For de bygg som har videoovervåkning er dette godt merket. Kontakt styret hvis du trenger å sikre videobevis. Dette må skje innen 7 dager, da videoen slettes automatisk etter dette.

1.16 Bruksoverlating (fremleie)

- Info til styret.
- Husk sende info fra styret til dine leietakere.

1.17 Vaktmester

- Vaktmester skal melde forsømmelse eller misbruk til styret.

1.18 Dyrehold

- Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal.
- Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

1.19 Gjesteparkering

- Lillohøyden har ikke gjesteparkering, men du kan forhøre deg på vår uformelle Lillohøyden parkering, ang. gjesteparkering osv.
<https://www.facebook.com/groups/lillogarasje/>

1.20 Styret

- Alle saker som ønskes behandlet av sameiet må sendes skriftlig/eller på mail og begrunnet til styret.
- Dette gjelder også tips og ideer.

1.21 Generelt

- Sameiet har egen hjemmeside og oppslagstavler i oppgangene og garasjen. Gjør det til en vane å sjekke disse med jevne mellomrom, da du ellers kan gå glipp av viktig informasjon.
- Følg oss også på vår facebookside: <https://www.facebook.com/groups/lillohoyden/>
- Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, har klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

1.22 Kommunikasjon

- All kommunikasjon fra styrene skjer elektronisk via mail eller maillister, nyhetsbrev (egen påmelding på hjemmesiden).
- Du må selv passe på at vår forretningsfører har riktig adresse/email i sitt system.

1.22.1 Epostvarsel:

Påmelding og avmelding gjøres av brukeren selv.

- <http://lillohoyden2.no/velg-ditt-sameie/hus2/e-post-varsling-hus2>
- <http://lillohoyden2.no/velg-ditt-sameie/hus4/e-post-varsling-hus4>
- <http://lillohoyden2.no/velg-ditt-sameie/hus6/e-post-varsling-hus6>

1.22.2 Styret bygg 2

Email: lillohoyden2styret@gmail.com

1.22.3 Styret bygg 4

Email: lillohoyden4styret@gmail.com

1.22.4 Styret bygg 6

Email: lillohoyden6@gmail.com

1.22.5 Styret garasjesameiet for (2-4-6)

Email: lillohgarasje@gmail.com

1.22.6 Facebook:

Facebookside: <https://www.facebook.com/groups/lillohoyden/>

Denne siden er uformell, men mye info kommer her, tips og ideer.

Lillohøyden parkering, ang. gjesteparkering osv.

<https://www.facebook.com/groups/lillogarasje/>

Denne siden er uformell, men mye info kommer her, tips og ideer.

2 Lillohøyden garasjesameie ordensregler

2.1 Formål

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og sikre forhold innen sameiet og for bruken av garasjeanlegget. Reglene har i tillegg som formål å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Overholdelse av husordensreglene er en viktig forutsetning for ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet (HMS) i anlegget. Husordensreglene gjelder for alle beboerne på Lillohøyden og dens leietakere.

2.2 Biloppstillingsplasser, HC-plasser

Kun de som disponerer en p-plass kan parkere kjøretøy inne i garasjeanlegget. Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å sette kjøretøyet sitt, eller la gjester sette kjøretøyet sitt, på en ubenyttet p-plass, p-plasser avsatt til servicepersonell eller langs veggene i garasjen. Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten ytterligere varsel.

Tildeling av HC-plasser gjøres etter søknad til styret og forutsetter dokumentert behov. Tildeling forutsetter at det er ledig HC-plass på søknadstidspunktet, det vil si at det er en HC-plass som ikke disponeres av en person med dokumentert behov. Dersom alle HC-plasser er opptatte, etableres det en venteliste basert på tidspunktet for innkommet søknad. Tildeling av HC-plass forutsetter at søker eier en ordinær parkeringsplass fra før, slik at det gjennomføres et bytte av plasser. Tildeling av HC-plass skjer kronologisk etter nummerering hvor det laveste nummer tildeles først.

Enhver som er tildelt HC-plass har plikt til å varsle dersom behovet for dette bortfaller. Ved overdragelse av leilighet bortfaller uansett retten til HC-plass.

2.3 Rengjøring av garasjeanlegget

Rengjøring av garasjeanlegget vil bli varslet i god på forhånd. Alle som disponerer garasjeplasser plikter å etterkomme anmodning om flytting av biler, mv slik at rengjøring kan gjennomføres på en effektiv måte.

2.4 Uvedkommendes adkomst til garasje- og bodanlegget

Alle plikter å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasje- og bodanlegget ved inn- og utpassering gjennom garasjeporten. Det samme gjelder for dører fra oppganger til de ulike boligsameiene og inn i garasjen. Både garasjeanlegget og bodområder skal holdes låst hele døgnet.

2.5 Garasjeportåpner

Tapt/frastjålet garasjeportåpner må umiddelbart meldes til styret slik at disse blir sperret. Se hjemmeside: <http://lillohoyden2.no/archives/category/nokler>
Se også håndtering av nøkler og brikker på Nøkler/brikker etc.

2.6 Avfallshåndtering, oppbevaring av farlig materiale

Det er ikke tillatt å oppbevare farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, i garasjeanlegget, boder eller fellesarealer for øvrig.

2.7 Orden i fellesområdene

P-plassen og fellesarealer for øvrig, både i garasje og bodarealer, skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller til hensetting av søppel. Brennbart materiale skal lagres i hver sin private bod.

Opphenging av lagret gods i taket over egen p-plass forutsetter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Samtykke vil ikke bli gitt dersom slik lagring er til hinder for fellesfunksjonene i anlegget, herunder sprinkleranlegget.

2.8 Reparasjoner og bilvask

P-plassen og fellesarealer skal ikke benyttes til reparasjoner eller utvendig vask av kjøretøy. Oljesøl i garasjeanlegget må ikke forekomme.

2.9 Tomgangskjøring

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

2.10 Forbruk av strøm, etablering av ladepunkter for el-biler

Lading av elbiler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret.

Etablering av ladepunkt for el-bil i garasjen forutsetter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Søknad sendes til garasjesameiets nettsider. Eventuelt samtykke forutsetter blant annet tilstrekkelig kapasitet på sameiets nett samt at arbeidet utføres av kvalifisert firma. På grunn av kapasitetsbegrensninger vil det ikke bli gitt tillatelse til etablering av ladepunkt med sterkere effekt enn standard stikkontakt (f.eks ladepunkt for hurtiglading).

2.11 Bruk av sykkelboder

Bodene skal til enhver tid holdes låst. Bodene brukes på eget ansvar. Les bruksanvisningen for bruk av boden.

2.12 Lek og annet unødig opphold

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegget ikke tillatt.

2.13 Videoovervåking

Garasjen har videoovervåking. Ved uønskede hendelser så må garasjestyret varsles uten opphold hvis videobevis skal sikres. Tid og sted er viktig. Dette er godt merket i garasjen.

2.14 Feil og mangler

Vesentlige feil og mangler ved anlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig via garasjesameiets e-postadresse Lillohgarasje@gmail.com

2.15 Endring og inngrep i konstruksjoner/bygningsmasse

Det er forbudt å borre i, eller på annen måte endre på sameiets konstruksjoner/bygningsmasse uten spesiell tillatelse fra styret.

2.16 Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til vedkommende.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

2.17 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal uoppfordret og raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden i samråd med styret.

2.18 Melding om utleie

Utleie av p-plass skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er leietaker. Det skal også gis melding behov for omkoding av nøkkelbrikke, dersom leietaker av p-plass ikke er beboer på Lillohøyden.

2.19 Kommunikasjon

Info om Lillohøyden garasjesameiet finnes på <http://lillohoyden2.no/>

Email til styret: Lillohgarasje@gmail.com

All kommunikasjon skjer elektronisk.

Du må selv passe på at vår forretningsfører har riktig adresse/email i sitt system.