

Beboerreglement

Vedtatt av årsmøte 24.april 2019

Generelt

1. Disse beboerregler er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter beboerreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Videre er vaktmesteren bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

Leilighetene

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning.

Enhver form for lyd/musikkanlegg må benyttes med varsomhet da bassen forplanter seg i betongen. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må det vises særlig hensyn. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter.

6. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 er forbudt. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter skal ikke forekomme. Dersom disse aktivitetene skal foregå i en mer enn 3 dager sammenhengende, skal naboene varsles i forkant av at arbeidene igangsettes. Nærmere informasjon om dette kan hentes på; <https://web2.herborvi.no/1274/praktisk-informasjon/skal-du-flytte-inn-eller-ut-av-sameiet-eller-i-gang-med-omfattende-oppussing>

7. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at det blir risiko for at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23.00 og 08.00. Det må påses at alle nevnte maskiner er plassert riktig og er i vater. Ved bruk av ovennevnte maskiner bør beboer være tilstede i leiligheten, dette på grunn av fare for evt. vannlekkasje eller brann.

8. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusrom bør slås av dersom leilighetene står tomme i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordampes, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten. Ved fravær fra seksjonen over 1 uke må seksjonseier stenge vannkranen. Dette er for øvrig et godt og forebyggende tiltak ved kort eller langvarig fravær.

9. Avtrekksventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Spalteventiler og ventiler i yttervegg må holdes åpne slik at vakuump og fuktighet i leiligheten unngås. Avtrekksvifte med motor, tørketromler eller lignende må ikke under noen omstendighet monteres på direkte på avtrekkskanal. Det er ikke lov til å tette eller bygge inn avtrekket på bad eller kjøkken. Det er heller ikke tillatt å montere ventilasjonsløsninger som direkte eller indirekte kan forstyrre det felles ventilasjonsanlegget.

10. Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke. jf. § 3 i vedtektene.

Ved ønske om installasjon av varmepumper, vises det til retningslinjer utarbeidet av styret, og som fås av styret ved forespørsel.

11. Maling av egen balkong. Hver seksjonseier er pålagt å vedlikeholde treverk, vinduer og dører på balkong ved behov og minimum hvert 5. år. Ved utføring av vedlikeholdet skal det kun benyttes følgende malingsstyper:

Beis til treverk er: Trebitt beis, korngul no. 000543 (Nodest).

Maling til vindu/dører: Jotun, rød no. NCS 4050Y80R. Maling til vindu/dører kan fås ved henvendelse til vaktmester.

Maling av taket eller betongveggene er ikke tillatt da dette anses som fasadeendring, jf. § 2 i vedtektene. Dette er ellers del av sameiets vedlikeholdsansvar. Med hensyn til gulvet står hver seksjonseier fritt.

12. Markiser og utvendige persiennner er tillatt satt opp. I henhold til vedtak skal markiser være grå med fargekode: 338-665. Utvendige persiennner på vinduene skal være i samme rødfarge som vinduskarmene, fargekode: NCS 4050Y80R. Dette gjelder også "boksen" til persiennene, jf. § 2 i vedtektene. Dersom fargekodene endres, kan styret anbefale en tilsvarende farge.

13. Blomsterkasser og blomsterpotter på terrassen er den enkelte beboers ansvar. Man bør imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader, nåler mv. til naboene. Blomsterkassene skal monteres på balkongkantens innside p.g.a sikkerhet.

14. Det er forbudt å sette opp parabol uten godkjennelse fra styret, jfr. § 3 i vedtektene. Søknad må skje skriftlig og før tiltaket settes i gang.

15. Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene skal tøyet henges under gelender høyde. De som har terrasse på bakkeplan bør unngå å henge ut klestørk på søndager og helligdager. Det er ikke tillatt å montere tørkesnorer oppunder tak på ovenforliggende balkong.

16. Grilling på terrassene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Ved grilling av fet mat og olje kan det lett ta fyr i grillen. Beboerne er selv ansvarlige for evt. skader som følge av uriktig bruk av grill på terrassene. Bruk av engangsgrill er forbudt.

17. Bruk av slange på terrassen, for vanning av blomster eller spyling av gulvet er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.

18. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut av vinduer eller ut fra terrassen. Sjøppel må ikke oppbevares på terrassene.

19. Innglassing av takterrasser (vinterhager) er ikke tillatt med mindre at hvert enkelt prosjekt på forhånd er godkjent av årsmøtet og Oslo Kommunes Plan- og bygningsetat.

20. Dersom du skal flytte inn eller ut av Jordal Terrasse, eller du skal utføre omfattende oppussing i din leilighet, skal styret og vaktmester informeres om dette i forkant.

Fremgangsmåten for å melde fra, fremgår på sameiets nettside;

<https://web2.herborvi.no/1274/praktisk-informasjon/skal-du-flytte-inn-eller-ut-av-sameiet-eller-i-gang-med-omfattende-oppussing>

21. I alle seksjoner skal det være installert røykvarsler. Seksjonseier er ansvarlig for å kontrollere årlig at alle røykvarslerne i seksjonen fungerer.

Oppgangene

22. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og lignende har egen nøkkel.

23. Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler, og lignende i oppgangene og på svalgangene. **Husk rømningsvei ved brann!** Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres i fellesbodene som finnes i hver blokk. Grunnet brannrisiko er det forbud å ha blomsterpotter, skostativ og lignende stående rundt i fellesarealer, inkludert gangene utenfor i sin egen seksjon. Den som hensetter gjenstander man ønsker å kvitte seg med i fellesrom, vil bli holdt erstatningsansvarlig for utgifter styret har ved fjerning av disse.

24. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Sameiet bekoster derfor slike. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt. Skilt skal bestilles ved henvendelse til vaktmester. Styret kan fjerne andre skilttyper.

25. Seksjonseiere har ikke tillatelse til å rekvirere eller bestille utrykning for å få heisen i gang igjen. Dersom man opplever at heisen står på hverdager mellom kl. 07.00-15.00, skal vaktmester kontaktes. Opplever man heisstans utenfor dette, for eksempel på kveldstid eller helgene, skal styreleder kontaktes, fortrinnsvis per sms. Beboere som på eget initiativ rekvirerer utrykning ved heisstans, vil bli ansvarliggjort for utgiftene knyttet til utrykningen. Dersom noen sitter fast i heisen, skal «toveisforbindelsen» i heiskupeen benyttes.

Kjellerganger og boder

26. Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

Sjøppelanlegg og søppelrom

27. Sjøppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte. Det må ikke kastes pakker eller gjenstander som kan sette seg fast. Ved driftsstans skal man kaste søppel i søppelkasser som er satt opp i søppelrommet. **Det er forbudt å sette søppel ved siden av nedkastene.**

28. Større gjenstander som for eksempel TV-apparater, vaskemaskiner og kjøleskap må man få bortkjørt for egen regning. Slike ting skal ikke plasseres i søppelrom eller fellesarealer. Sjøppelrommet er kamera-overvåket.

Garasjelegget

29. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og

låst. Garasjen er tv-overvåket.

30. Brikke og fjernåpnere for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen, de er gull verdt for biltyvene. Tyveri av gjenglemte brikker eller fjernåpnere må straks meldes fra til vaktmesteren eller ett av styremedlemmene slik at omkoding av systemet kan iverksettes snarest.

31. Stikkontaktene i garasjene skal **ikke** kobles til ladbare motorvogner (el-biler og ladbare hybridbiler)

32. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.

33. I god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener, ellers etter behov. Beboerne oppfordres samtidig til ikke å forsøple området.

34. Kjøring med bil og parkering på sameiets gangveier er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre og ved av- og pålessing av tunge eller mange kolli. Overtredelser medfører bot og/eller borttauing av sameiets innleide parkeringsselskap. Kjøringen må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet da dette er barnas lekeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt.

35. Moped- og motorsykkelskjøring på gangvei og tun er forbudt.

36. All ferdsel på grusen inntil husveggene og tråkking i blomsterbedene er strengt forbudt.

37. Fotballsparking inne på gårdstunet er ikke tillatt. Små barns lek med ball regnes ikke som fotballsparking. Uvettig sykling på gangveiene og sykling på gressplene er forbudt. Foresatte bør følge med på sine barn, da de er ansvarlige for at barna overholder reglene.

Dyrehold

38. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer.

39. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Tunene og gangveiene er bruksområder, og derfor ikke ment å brukes til lufting av dyr. Hvis uheldet først er ute skal ekskrementene fjernes umiddelbart med hundepose eller lignende. Posen skal selvfølgelig kastes i nærmeste søppelkasse. Husk at det er barnas lekeplass.

40. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.

41. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse reglene blir brutt. Katter skal, i likhet med hund, være i bånd på fellesområdene. Overtredelse skal meddeles styret.

Eierskifte

42. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre

samt forretningsfører. Melding må som minimum inneholde følgende informasjon – se via link; <http://jordal Terrasse.no/1274/praktisk-informasjon/leie-ut-leiligheten> .Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og beboerregler.

Bruk av branntrapp

43. Branntrappen skal kun brukes som rømningsvei. All annen bruk av branntrappen er forbudt.
