



## **ORDENSREGLER FOR EIKSMARKA BOLIGSAMEIE**

**Sist endret på ordinært sameiermøte 27. mars 2014**

### **1. Generelt**

- a) Ordensreglene tar sikte på å sikre sameierne og leietakere god orden, ro og trivsel i boligsameiet ved fastsettelse av visse informasjoner, normer, påbud og forbud.
- b) Den enkelte sameier og leietaker skal være i besittelse av ordensreglene, kjenne innholdet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt.
- c) Legg merke til følgende:
  - Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 (søn- og helligdager til kl. 08.00).
  - Snekring, banking eller annen sterk sjenerende støy som forårsakes av større maskiner, verktøy e.l. skal begrenses til vanlig arbeidstid på ukens 5 virkedager. På søn- og helligdager må sjenerende støy ikke forekomme.
  - Sang og spill på musikkinstrumenter og musikkanlegg må ikke ha så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.

### **2. Veier og gangstier**

Sameiet har ansvar for strøing og snørydding utenfor trapp ved blokkinngangene, noen terreng-trapper og miljøet rundt nedgravde containere. Sikring av denne typen adkomst er begrenset å gjelde innenfor vaktmesters normalarbeidstid. Utover dette har beboere et brukeransvar for å sikre forsvarlig gangvei på nevnte plasser.

### **3. Vedlikehold**

For sameieres vedlikehold av egen leilighet vil nevnes:

- Ved ombygging/restaurering av leilighetens elektriske anlegg, minnes det om at største tillatte hovedsikring er 25 ampere.
- For å unngå sus og during i rørledninger må pakninger i kraner skiftes straks en kran lekker, hyler eller "slår".

- Leiligheter som har entredør med låstype "TrioVing" 5116 bør merke seg at denne typen har en svak låsdel som lett kan brette. Delen bør derfor kontrolleres og evt. skiftes.
- "Stille" innbrudd ved å fjerne vindusruter i balkongdører eller vinduer kan gjøres betydelig vanskeligere ved å feste listverk rundt ruten med enveisskruer.

Det vises for øvrig til vedtektene § 8 i forhold til hvilke tiltak som krever godkjenning av styret.

#### **4. Låsing, navneskilt, orden o.l.**

- a) Dørene til loft og kjeller skal alltid være låst.
- b) Postkasser skal være utstyrt med navneskilt som ordnes av vaktmesteren. Manglende nøkkel kan bestilles/kjøpes av den enkelte.
- c) Entrédører skal til enhver tid være utstyrt med tydelige navneskilt og dørene skal holdes lukket. Dette er beboernes eget ansvar. Blir det ikke etterkommet, vil styret etter en viss tid anskaffe navneskilt for eiers regning.
- d) Vinduer som åpnes i trappeoppgangene skal sperres i luftstilling og vedkommende som åpner vinduet er ansvarlig for at det blir lukket.
- e) Taklukene og vinduene på loftet er ikke beregnet til lufting. De skal derfor alltid være lukket.
- f) Boligblokkens beboere er ansvarlig for renhold av kjelleretasje, loftetasje, trappeoppgang og tilhørende vinduer. Videre er de ved en turnustjeneste eller ved hjelp av leid rengjøringspersonell ansvarlig for ukentlig(e) vask av alle blokkens trapper. Loft, trappeoppgang og fellesrom i kjelleren skal grundig rengjøres minst én gang hvert år.
- g) Det er ikke tillatt:
  - Å sette fra seg sykler, sparkstøttinger, kjelker, ski e.l. i trappeoppgangene. Barnevogner tillates på kjellernivå.
  - Å etterlate skitne barneklær, leker, støvler e.l. utenfor entrédørene.
  - Å la barn leke eller støye i trappeoppgangene, på loft eller i kjeller.

#### **5. Brannverntiltak**

I forbindelse med brannvern må følgende iakttas:

- a) Leilighetene skal utstyres med godkjent slukkemiddel fastsatt av Asker og Bærum brannvesen. Leiligheter som benytter brannslange som slukkemiddel skal knytte dette til egen kran som også merkes tydelig.
- b) Det skal være minst 1 røykvarsler i hver midtleilighet. Den monteres i entrétak. I alle andre leiligheter skal det være minst 2 røykvarslere. Disse monteres i henholdsvis stuetak og entrétak. Ved nødvendig bytting av batterier fås disse gratis av tillitsvalgt eller av vaktmester på forespørsel.
- c) Sameiere og beboere er pliktig til å gjøre seg kjent med EBS egen brannvernplan fastsatt ved styret. Brannvernplan finns i alle oppganger.
- d) Det skal alltid holdes ryddig foran feielukene.
- e) Beboere som har feieluke i bodene er ansvarlig for å åpne bodene under feiing.
- f) Vær oppmerksom på følgende mulige elektriske brannfeller:
  - Støpsler som sitter for løst i kontakter pga. for tynne pinner i støpsel e.l.
  - Koblingslabyrinter der for mange fordelingsledninger er sammenkoblet.
  - Gamle innvendig nedstøvete PC og TV-apparater.

## 6. Bruk og behandling av balkonger

Ved bruk og behandling av balkonger skal følgende ivaretas:

- a) Sameiere og leietakere bør normalt i sommerhalvåret beplante blomsterkassene med levende eller kunstige blomster.
- b) For å unngå at blomsterkassene av plast blir ødelagt av frost bør kassene om høsten:
  - Enten tømmes for jord og lagres på høvelig sted.
  - Eller uten å tømmes lagres frostfritt i f.eks. kjellerbod.
- c) Snø må fjernes foran balkongdøren da dette er alternativ rømningsvei i tilfelle brann.
- d) Når evt. snø på balkongene smelter, må det påses at balkongsluk og avløpsrør ikke er tilstoppet eller frosset, da smeltevannet må ha fritt avløp.
- e) Grilling kan kun foretas i den grad det ikke er til sjenanse for naboer med hensyn til røyk og/eller strek matlukt. Det understrekes dessuten at forskrifter for bruk av grillapparat fyrt med kull, gass eller elektrisitet nøye må overholdes. Engangsgrill er i følge brannvesenet ikke tillatt.
- f) Ved montering av faste utelys under balkongtaket må lysene ikke monteres så langt ut fra husveggen at det sjenerer naboer. Dette gjelder selvsagt ikke mindre temporære lys som juletrebelysning o.l.
- g) Ved evt. innvendig paneling av balkongens rekkverk, er det en forutsetning at det benyttes brannsikre materialer og at det gis mulig og lett adgang til balkongens 2 justeringsmuttere.
- h) Følgende er ikke under noen omstendighet tillatt:
  - Å henge tøy, tepper eller sengeklær over sideglass eller fronttrekkverk.
  - Å riste tøy, tepper eller sengeklær fra balkongen.
  - Å sette opp synlige klessnorer eller tørkestativ på balkongen.
  - Å feste parasoller i flaggholder.
  - Å bruke spyleslange til rengjøring av balkongen.
  - Å montere synlige parabolantennar på balkongen eller husveggen.
  - Å montere fargede persienner på inngassede balkonger, kun hvite.

## 7. Behandling av søppel/avfall

- a) Beboerne plikter å følge gjeldende kildesorteringer ved nye nedgravde avfallskontainere. Og henholdsvis sortere ut papir, plast, glass og metall samt restavfall til egne containere.
- b) Spesialavfall som malingsrester, tynnere og medisinerer må ikke legges i våre **nedgravde containere**, men for førstnevnte levers på "skvettenstasjoner" (nærmeste på Grini bensinstasjon) og for medisiner på apotek.
- c) Hageavfall (som kvist, løv, gress og planterester) kan for mindre mengder av den enkelte komposteres på egne komposteringsplasser. For øvrig kan hageavfall under vårrengjøring legges buntet eller i søppelsekker. Avfallet blir da hentet av Eiksmarka Vel eller av vaktmester.
- d) Ombyggingsavfall og grovavfall, inkl. møbler, metaller o.l., men ikke hvitevarer og bildekk, leveres i boligsameiets spesielt innleide containere eller transporteres av den enkelte som spesielt avfall til ISI avfallsdeponi.
- e) El-avfall (for eksempel hvitevarer) og bildekk bør avleveres til forhandler ved kjøp av nye, eller transporteres av den enkelte til ISI avfallsdeponi.

## **8. Vaskerier og tørkeplasser**

- a) Vasketiden i vaskeriene i Eiksveien 62 og 82 er mandag til fredag fra kl. 08.00 til kl. 21.00. Utenom disse tidene er enhver bruk av vaskeriene ikke tillatt, dette gjelder også lørdager, søndager og helligdager. I hvert vaskeri er det montert en tavle med dato og klokkeslett for vasketider.
- b) Vaskemaskiner, sentrifuger, ruller og tørketromler skal behandles med forsiktighet og i samsvar med gjeldene rettledninger som enhver bruker av vaskeriene plikter å gjøre seg kjent med.
- c) Hver eierseksjon er tildelt hengelås som er merket med seksjonsnummer. Liste med seksjonsnummer er hengt opp ved tavlen.
- d) Dersom vedkommende, som har planlagt vasking, ikke innfinder seg og begynner vaskingen innen en halv time etter vaskeperiodens start, kan hvem som helst utenom tur benytte seg av vaskeriet resten av perioden.
- e) Hengelåser plasseres på den dato og det klokkeslett når vask ønskes utført av den enkelte bruker. Etter endt vasking tas låsen av og plasseres på ny vaskedato eller på oppbevaringskroker nederst på tavlen.
- f) Ved innkast av mynter på myntapparatet innhentes en viss strømmengde og dermed en viss brukertid på vedkommende maskin. For å unngå forkiling av penger i myntapparatene, er det viktig at myntknappen dreies helt til høyre stopp og at knappen ikke slippes tilbake til venstre posisjon før apparatet har fått anledning til å "svelge" den første kronen før neste legges på.
- g) Vaskerigulv skal i nødvendig utstrekning rengjøres etter bruk og lo må fjernes fra filter i tørketrommel.
- h) Det er ikke tillatt å rulle vått eller sterkt fuktig tøy da dette kan føre til at rullekledene rives i stykker. Det er heller ikke tillatt å rulle filleryer eller tøy som er forsynt med knapper, glidelåser e.l.
- i) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn beboerne ved vårt sameie. Som beboer i denne forbindelse regnes også langtidsgjester. Gjester evt. bruk av vaskeriene skal normalt kun foregå sammen med vertskapet. Skulle det av spesielle årsaker ikke være mulig, så er det i tilfelle vedkommende sameiers/leietakers ansvar hva angår utlån av dørnøkler og hengelås samt vaskerens kjennskap til instruksjer og ansvarlig bruk av maskiner.
- j) I tørkeskapene er det påført en brukstid som må overholdes. Det er likevel tillatt at dagens siste brukere lar tøyet henge over natten, men det må fjernes i god tid før neste dags brukstid. Varmeviftene i tørkeskapene i Eiksveien 82 har en forhåndsinnstilt gangtid på 2 timer etter påslag.
- k) Utendørs tørkeplasser må ikke være i bruk på søn- og helligdager.
- l) Barn må ikke oppholde seg i vaskeriene (husk farlige ruller). Inngangsdøren skal holdes låst.
- m) Lyset skal slås av når vaskeriet forlates.
- n) Det skal foretas hovedrengjøring av vaskeriene annen hver måned av brukerne i hver boligblokk. Tillitsvalgt er, om nødvendig, ansvarlig for igangsetting av rengjøringen og at det blir kvittert for arbeidet på oppslått turnusliste i vaskeriene.

## **9. Kjæledyr**

- a) Sameier og leietakere kan holde kjæledyr i.h.t de bestemmelser som til enhver tid gjelder i Bærum kommune.
- b) Dersom kjæledyr er til sjenanse eller ulempe for en eller flere av de øvrige sameiere/leietakere, kan styret kreve kjæledyr fjernet.
- c) Hunder skal ikke løpe fritt på sameiets område uten eiers tilsyn (husk båndtvang).

- d) Hundeeiere pålegges umiddelbart å fjerne ekskrementer etter egen hund.

## **10. Veggdyrkontroll**

Hvis det blir påvist veggdyr i en leilighet, må dette snarest meddeles styret som vil sørge for nødvendige tiltak.

## **11. Motorkjøretøyer og parkering**

- a) Ved kjøring på sameiets område må det vises stor aktsomhet. Øvelseskjøring, tomgangskjøring eller rusing av motorer må ikke finne sted.
- b) Parkering innen sameiets område er kun tillatt for beboere og deres gjester, og parkeringen må kun finne sted for registrerte kjøretøyer på oppmerkede parkeringsplasser. Biler uten skiltnummer vil bli borttauert etter det er gitt en advarsel/påminnelse om forholdet. Beboere er overfor egne gjester ansvarlig for å påpeke eventuelle sjenerende/ulovlige parkeringer. Ingen har krav på noen bestemt parkeringsplass, og ingen plasser kan utlånes til bileiere som ikke bor i vårt sameie. Stans av kjøretøy utenfor inngangsdører skal begrenses til det absolutt nødvendige. Innleide håndverkere og hjemmehjelpere bør også, som hovedregel under sine opphold i vårt boligsameie, parkere sine kjøretøyer på oppmerkede plasser.
- c) Motorsykler og mopeder bør ved parkering ikke oppta en plass alene, men parkeres i tilknytning/nærhet av parkeringsplass eller flere sammen på oppmerket parkeringsplass. Ved langtidsparkering kan motorsykler og mopeder plasseres i sykkelrom i kjellere, dog under forutsetning av at kjøretøyet er tømt for drivstoff.
- d) Beboernes behov for bilgarasje besvares/løses ved henvendelse til boligsameiets eget garasjelag.

## **12. Grøntanlegget**

- a) For å unngå frostsprenging av vannings-/utekraner skal vanntilførsel til kranene stenges av om vinteren ved hjelp av egne innekraner.
- b) Klatretrær som villvin o.l. må ikke plantes for klatring oppover husvegger.
- c) Av hensyn til de minste barna og omgivelsene (vinduer, blomster o.l.) bør fotballsparking kun foregå på lekeplassen.
- d) For alles trivsel bør sameiere og beboere avholde dugnad for å ivareta grøntanlegget. Dugnad innkalles av tillitsmann ved behov. Hekker, prydbusker, blomsterbed ivaretas gjennom dugnadsordningen, mens de større plenområdene klippes av vaktmester der han kommer til med traktorgressklipper.

## **13. Tillitsvalgsordningen**

- a) Hver boligblokk skal velge en beboer som tillitsvalgt for en periode av minst 1 år. Vedkommende skal sørge for ro og orden i/ved blokken, samt lede/koordinere blokkens renholdsarbeid, dugnader og andre koordineringsoppdrag som måtte bli pålagt av styret (jfr. egen instruks for tillitsvalgt).
- b) Sameierne og leietakerne har plikt til å utføre de oppdrag som blir pålagt av tillitsvalgt slik som (dugnader og ordensregler kan åpne for)

- c) Beboere som, på grunn av alder eller sykdom, ikke kan utføre sin del av fellesoppgavene, bør, av blokkens øvrige beboere fritas fra nevnte plikter men har mulighet til å bidra økonomisk med et beløp til for eksempel innkjøp av sommerblomster osv.
- d) Tillitsmannsmøte avholdes hvert år innen den 20. Januar. Sameierne skal med minst 3 ukers frist varsles om dato og sted for møtet. Tillitsmennene skal i forkant av møtet innkalle til blokkmøte for beboere, der et vanlig flertall bestemmer hvilke saker tillitsmannen skal ta opp på tillitsmannsmøtet

#### **14. Felling av trær**

Dersom minst 2/3 av blokkens beboere dvs minst 8 beboere ønsker et tre felt skal tillitsvalgt fremme forslaget overfor styret, vedlagt en "hemmelig" avstemming av saken. Vetorett: 1/3 eller 4 beboere i en blokk har derimot vetorett mot slik felling.

Dersom minst 2/3 av boligblokkens beboere ønsker treet felt og vetorett ikke er gjort gjeldende skal styret sørge for at treet blir felt om ikke helt spesielle grunner taler mot slik felling. Felte trær gir rett til nyplaning av trær etter fastsatte normer for nyplanting av trær i sameiet.

#### **15. Forhold ved utleie**

Sameier skal sørge for at utleier følger vedtatte ordensregler og at leietaker sikres et eksemplar av disse. Sameier forplikter seg også og gjøre utleier kjent med øvrige forordninger i sameiet.

Utleiegebyr: Sameier skal uoppfordret betale inn til EBS sin konto et utleiegebyr på 1.500,- for hvert utleieforhold, samt melde til forretningsfører navn på ny leietager.

#### **16. Endring av reglene**

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endringer av reglementet. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Mulige henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

#### **17. Behandlingsprosedyre ved klager**

Klager over brudd på reglementet sendes skriftlig til styret. Styret sørger for behandling og foretar de nødvendige henvendelser. Gjentatte henvendelser fra styret som følger av klager, vil kunne medføre sanksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner.