

## **ORDENSREGLER FOR LØRENKVARTALET:**

**Fastsatt 13.10.2010. Endret i sameiermøte 10.04.2014. Sist endret i sameiermøte 14.04.2015.**

Lørenkvartalet skal være et godt sted å bo, for alle. Beboere bes derfor om å forholde seg til sine naboer og medbeboere på en respektfull og vennlig måte. Det skal utvises normalt hensyn og toleranse overfor andre beboere, deres husstand og deres gjester.

Lørenkvartalet består av både selveierleiligheter og andelsleiligheter. Disse ordensregler gjelder uavhengig av eierform. Det gjøres oppmerksom på at styret for Lørenkvartalet BRL kan overfor andelseierne i Lørenkvartalet borettslag fastsette regler som innskjerper eller kompletterer ordensreglene som her følger. Eventuelle tillegg til ordensreglement spesielt gjeldende for andelsleiligheter kan inntas i dette ordensreglement i egne punkter.

### **1. TILKOMST OG SIKRING**

- Alle utgangsdører skal til enhver tid være låst. Dører til fellesarealer skal på lik linje alltid holdes låst.
- Den enkelte sameier/andelseier plikter selv å besørge egnet avlåsing av egen bod i kjeller og egen boenhet.
- Uvedkommende skal ikke gis tilgang inn i bygningene.

### **2. INDRE ORDEN**

Leilighetene skal kun benyttes til beboelse.

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke er til ulempe for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

#### **2.1. RO**

- Sameierne må alltid påse at boligseksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller er til sjenanse for andre. Alle har krav på nattero fra kl. 2300 - 0700.  
I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, musikkinstrumenter og husholdningsmaskiner, liksom enhver støy, høyrøstet sang og høy musikk må unngås.
- Spesielt støyende aktiviteter som musikkøving og arbeider som banking, boring og snekring og annen tilsvarende støygenererende aktivitet tillates i tidsrommet kl. 08.00 - 20.00 på hverdager. Lørdager tillates dette i tidsrommet kl. 09.00 - 18.00.  
På søndager og helligdager er det ikke tillat med støyende aktiviteter som nevnt over.
- Det er ikke tillat å drive med musikkundervisning eller annen næringsvirksomhet i leilighetene som kan være til sjenanse for øvrige beboere.
- Ved større sammenkomster bør naboer varsles.
- Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

#### **2.2. RYDDIGHET OG RENHOLD**

- Renhold av fellesarealer foretas av innleid firma og betales over fellesutgiftene.
- Den enkelte har selv ansvar for renhold av egen enhet, samt inngangsdør inkl. karmen.
- Sykler, barnevogn, kjelker, ski, sparkstøttinger, o.l. må ikke henses i trappeoppganger, korridorer, brannsluser eller kjellerganger. Det skal heller ikke lagres i fellesrom som ikke er

disponert til lagringsformål. Egne boder eller fellesrom beregnet for lagring, dersom slike finnes, skal benyttes for oppbevaring av gjenstander som nevnt over. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Hensatte gjenstander i fellesområde inkl. brannsluse vil bli fjernet uten varsel og for seksjonseiers regning.

### 2.3. TILRETTELEGGING / ENDRINGER

- En eier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av eierens eller husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne.
- Ved oppussing skal arbeider utføres på måte som ikke setter annens eiendom i fare under utførelse av arbeidene eller etter ferdigstillelse.  
Arbeider som omfattes av offentlige lover og regler skal utføres ihht til disse.

### 2.4. BRUK AV ILD OG VARME

- Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.
- Ved bruk av åpen ild i den enkelte leilighet skal det utvises aktsomhet slik at fare for brann og derigjennom skade på liv eller eiendom ikke oppstår.
- Ved grilling er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Det presiseres at det ikke er tillatt å benytte kullgrill, herunder engangsgrill. Ved grilling skal man ta hensyn til naboer.  
Grilling skal alltid foregå under oppsyn og godt skjermet fra brennbart materiale.  
Påse at egnet slukkeutstyr er tilgjengelig ved bruk av grill.
- Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass, eller i andre fellesarealer.

### 2.5. UTLÅN OG UMLEIE

- Det gjelder ulike regler for regulering av utlån/utleie av selveier- og andelsleiligheter. Selveiere disponerer fritt over egen enhet med tanke på utlån/utleie av denne. Andelseiere må søke styret i Lørenkvartalet borettslag om godkjenning for utleie. Søknader blir behandlet ihht til gjeldende offentlige reguleringer for dette og behandles fortløpende.
- Det minnes om at eier er ansvarlig overfor skader og annet som påføres eiendommen av dennes leietakere. Se ordensreglementets pkt. som omhandler økonomisk ansvar.

## 3. YTRE ORDEN

Lørenkvartalet omfatter adressene Kruttveien 1 a/b, 3, 5, 7 og 9 samt Peter Møllers vei 4 a/b. Sameiets fellesområder består i bed, gangveier, lekeområde, skur og møbler utplassert mellom blokkene som inngår i sameiet.

Det skal sikres et helhetlig uttrykk i bygningsmassen gjennom felles retningslinjer vedrørende installasjoner i/på fasade, samt gjennom fargevalg på balkongrekkverk, vindusrammer og øvrige deler av fasade.

### 3.1. FASADE

- Byggene som inngår i Lørenkvartalet skal ha en ensartet fasade. I dette ligger bl.a. krav til fargevalg på rekkverk på balkong, vindusrammer og fasade. Det er ikke tillatt å male fasade eller deler av denne uten forhåndsgodkjenning fra styret.

- Det er utarbeidet generelle retningslinjer for markiser og annet ved/på fasade. Styret bes kontaktet for detaljer vedr. dette
- Det skal ikke monteres parabolantenner, permanente skilt, - symboler, - flagg eller annet på eller ved fasade.
- Balkonger, med fasade og vinduer, skal holdes ryddig og rene så de ikke oppleves skjemmende fra fellesområder.
- Alle utelys skal være av fargen hvit og konstant lysstyrke (ikke blinkende).

### 3.2.TØRKING OG LUFTING

- Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.
- Bruk av tørkestativ på balkongen er tillatt. Det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten. Lufting av sengeklær og annet er tillatt fra vinduer, ikke over rekkverk på balkong eller terrasser.

### 3.3.AVFALL

- Avfall skal kastes i felles søppelsjakter som finnes på området.
- Avfall sorteres som henholdsvis "restavfall" og "papp/papir" som kastes i respektive nedkast. Dersom dette ikke fungerer, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis eller bli av med det på forsvarlig måte inntil anlegget er reparert. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall gjennom sjakten. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anlegget. Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboerne selv besørge bortkjørt.
- Beboere henstilles til å benytte seg av Løren miljøstasjon.
- Det skal ikke lagres avfall på balkonger, terrasser eller utenfor inngangsdøren.
- Eier plikter å fjerne ekskrementer fra sine dyr fra fellesområder.
- Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi eller lignende på eiendommens fellesarealer.
- Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet ved postkassene, men kastes i søppelavsug for papir.

### 3.4.FELLESOMRÅDER

- For fellesområder gjelder ordensregler fastsatt av Løren Velforening.
- Uavhengig av bestemmelser i ordensregler for Løren velforening gjelder generelt krav om alminnelig ro og orden på fellesområder i Lørenkvartalet.
- Barn og dyrs lek må ikke være til ulempe for beboere eller volde skade på grøntanlegg og bygninger.

## 4. DYR

Dyrehold er tillatt. Det henstilles til eiere av husdyr å melde fra til styret om dyrehold.

Hensyn skal utvises ved dyrehold på lik linje som hva som forventes i enhver annen situasjon ellers for at Lørenkvartalet skal være et godt sted for alle å bo, både to- og firebente.

- Dyrehold skal ikke være til fare og/eller ulempe for øvrige beboere. Dyr som ikke er tillatt ihht til norsk lovgivning er ikke tillat holdt i Lørenkvartalet. Det samme gjelder for dyr som av ulike grunner ikke er egnet for hold i leilighet.
- Eier av husdyr forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt beboers eiendom.
- Mating av hund og katt og andre husdyr skal skje innendørs.
- Mating av fugler skal foretas på en måte som hindrer tilgang til maten for større fugler, rotter og mus.

For øvrig vises til ordensregler for Løren velforening gjeldende for fellesområder utendørs, samt offentlige lover og reguleringer vedr. dyrehold.

## 5. VEDLIKEHOLD

- Den enkelte eier skal holde boenheten i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade på eiendom eller ulempe for andre eiere. Beboerne plikter å underrette vaktmesteren eller representant fra styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.
- Tekniske installasjoner som el-anlegg, røropplegg, ventilasjon, fellesantenneanlegg og andre installasjoner i den enkelte enhet skal brukes slik de er ment brukt og vedlikeholdes så de ikke på noe tidspunkt representerer fare for egen husstand eller andre med tanke på brann, lekkasjer eller annet.
- Endringer i boenhet skal følge gjeldende forskriftskrav.
- Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom boenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for eieren.
- Det skal uten opphold gis adgang til boenheten for styret eller den styret engasjerer for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.
- Dersom eier eller annen i dennes sted som råder over boenheten ikke kan nåes, kan styret eller den styret engasjerer ta seg inn i boenheten ved mistanke om forhold som vil kunne påføre andre boenheter eller fellesarealer skader eller utsette øvrige beboere for fare.

For alles sikkerhet og for å hindre unødig skade på eiendom understrekes følgende:

- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av stoppekran.
- Alle beboere skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av røykvarsler, evt. brannmeldere og slukkeutstyr.
- Utstyr for deteksjon av røyk og/eller ild, samt slukkeutstyr i boenhetene skal fungere til enhver tid. Ansvar for dette påligger beboere i den enkelte boenhet.

## 6. ØKONOMISK ANSVAR

- Den enkelte eier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.
- Dersom avfall og/eller ekskrementer fra dyr ikke håndteres ihht til bestemmelsene i ordensreglementet kan styret pålegge eier å dekke kostnadene ved opprydding via innleid firma og/eller vaktmester. Ved hensatt søppel eller åpenbar kilde til blokkering av søppelavsug,

utstedes det søppelfaktura til seksjonseier. Søppelfaktura er på kr 5 000,-, eller den faktiske kostnad dersom denne er høyere.

- Den enkelte eier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene, unnlattelse av vedlikeholdsansvar, mangel på aktsomhet eller annet som påfører andre eiere/beboeres- eller sameiets eiendom skade.
- Ved bortleie svarer eier for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende seksjon, også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

## 7. DIVERSE

- Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig.  
Anonyme henvendelser behandles ikke.
- Eventuelle klage overfor en nabo for brudd på husordensregler eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bes først søkt løst direkte med den/de dette måtte gjelde. Hvis dette ikke løser den aktuelle situasjon kontaktes styret som etter intern vurdering vil respondere på den måte styret finner passende for det enkelte tilfelle.
- Styret er ikke part i personkonflikter.
- Der gjelder ulike lover for hhv sameier og borettslag.  
Det vises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og til Lov om borettslag (borettslagslova).
- Der hvor det skulle oppstå konflikt mellom dette ordensreglement og gjeldende offentlig regel- og lovverk så vil offentlige reguleringer ha prioritet.

Beboerne oppfordres til å benytte følgende gode samspillsregel;  
*Snakk med hverandre, ikke om hverandre.*

## UTDRAG AV ORDENSREGLER FOR LØRENKVARTALET:

### **Fastsatt 13.10.2010:**

Lørenkvartalet skal være et godt sted å bo, for alle. Beboere bes derfor om å forholde seg til sine naboer og medbeboere på en respektfull og vennlig måte. Det skal utvises normalt hensyn og toleranse overfor andre beboere, deres husstand og deres gjester.

Lørenkvartalet består av både selveierleiligheter og andelsleiligheter. Disse ordensregler gjelder uavhengig av eierform. Det gjøres oppmerksom på at styret for Lørenkvartalet BRL kan overfor andelseierne i Lørenkvartalet borettslag fastsette regler som innskjerper eller kompletterer ordensreglene som her følger. Eventuelle tillegg til ordensreglement spesielt gjeldende for andelsleiligheter kan inntas i dette ordensreglement i egne punkter.

- **TILKOMST OG SIKRING**  
Alle utgangsdører og fellesarealer skal til enhver tid være låst.  
Uvedkommende skal ikke gis tilgang inn i bygningene.
- **FELLESAREALER**  
Tilgrising i trapperom, kjeller og på sameiets område for øvrig er ikke tillatt.  
Fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddige og frie for gjenstander.  
Barnevogner, sykler, kjelker og lignende skal ikke settes i trapperom. De skal plasseres i felles oppbevaringsrom dersom slikt finnes eller i egen bod.
- **INSTALLASJONER PÅ / VED FASADE**  
Byggene som inngår i Lørenkvartalet skal ha en ensartet fasade. Det er ikke tillatt å male fasade eller deler av denne uten forhåndsgodkjennelse fra styret.  
Det er utarbeidet generelle retningslinjer for markiser og annet ved/på fasade. Bestemmelsene gjelder og for balkonger. Styret bes kontaktet for detaljer vedr. dette  
Det skal ikke monteres parabolantenner, permanente skilt, - symboler, - flagg eller annet på eller ved fasade.
- **BRUK AV ILD OG VARME**  
Det skal utvises forsiktighet ved bruk av åpen ild, eller ved utstyr som kan forårsake fare for brann eller skade på personer eller bygning.  
Ved grilling er det kun tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Ved grilling skal man ta hensyn til naboer og brannsikkerhet skal ivaretas
- **RO OG ORDEN**  
Generell bestemmelse for ro gjelder i tidsrommet 23.00 – 07.00 alle dager.  
Spesielt støyende aktiviteter tillates i tidsrommet kl. 08.00 - 20.00 på hverdager.  
Lørdager tillates dette i tidsrommet kl. 09.00 - 18.00.  
På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter som nevnt over.
- **OFFENTLIGE REGULERINGER**  
Der gjelder ulike lover for hhv sameier og borettslag.  
Det vises til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og til Lov om burettslag (burettslagslova).  
Der hvor det skulle oppstå konflikt mellom dette ordensreglement og gjeldende offentlig regel- og lovverk så vil offentlige reguleringer ha prioritet over sameiets ordensregler.

## Avlesningsskjema for målere ved eierskifte

For at forbruk skal belastes ny eier fylles alle felter inn og skjemaet returneres til Techem Norge AS på faks: 982 81 881, mail: kundeservice@techem.no eller post:

Hammersborg Torg 3, 0179 OSLO.

Dato for overtakelse:

Leilighetsnummer:	
Adresse:	
Postnummer:	Sted:

Navn tidligere eier:	
Ny adresse:	
Postnummer:	Sted:
Telefonnummer:	

Navn ny eier:	
Fakturaadresse:	Fakturaadresse lik leilighetsadresse <input type="checkbox"/>
Postnummer:	Sted:
Telefonnummer:	

Tidligere eier/ Sted, Dato, Signatur:
Ny eier/ Sted, Dato, Signatur:



**Strømmåler nummer:**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

**Målerstand uten desimaler:**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------



**Vannmålernummer:**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

**Målerstand med desimaler:**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------



**Varmemålernummer:**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

**Målerstand med desimaler:**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------



**Gassmålernummer:**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

**Gassmålernummer nummer:**

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------



## Velkommen til oss!

Vi ønsker deg velkommen til Lørenkvartalet som består av 62 sameie leiligheter og 62 borettslagsleiligheter. Vi håper og tror du vil trives i din nye bolig. Nedenfor følger praktisk informasjon om det formelle ved det å eie en leilighet i Lørenkvartalet.

På nettstedet [www.lorenkvartalet.no](http://www.lorenkvartalet.no) vil du finne oppdatert informasjon som gjelder for beboere i Lørenkvartalet borettslag og sameie. Her er informasjon om husordensregler og vedtekter, garasjelag, kontaktinformasjon, vaktmester tjenester, og annen nyttig informasjon.



### **Lørenkvartalets vedtekter, husordensregler, årsberetning og protokoll**

Boligselskapets vedtekter og husordensregler skal du ha fått utlevert av megler. Vi forutsetter at du følger de reglene som gjelder. I tillegg skal du ha mottatt årsberetningen og protokollen fra den siste generalforsamlingen fra borettslaget og årsmøtet fra sameiet. I årsberetningen finner du mye nyttig informasjon om boligselskapet. Hvis du eventuelt ikke har fått disse papirene, ber vi deg kontakte megler for å få dem. Ta vare på disse dokumentene. Husordensregler og vedtekter ligger også på hjemmesiden. Alle plikter å sette seg inn i disse.

### **Postkasseskilt / Navn på ringetablå**

For å ha et pent, ryddig og enhetlig inngangsparti bestilles postkasseskilt og navn på ringetablå ved å sende en epost til styret, [sameietlorenkvartalet@gmail.com](mailto:sameietlorenkvartalet@gmail.com), med opplysninger om navn, adresse, seksjonsnummer, leilighetsnummer og hva de er merket med i dag. Alle beboere bes også sende en



epost til styret med navn, adresse, seksjonsnummer og telefonnummer. Andelseiere av borettslaget sender dette til [lorenkvartalet@gmail.com](mailto:lorenkvartalet@gmail.com). Andelseiere av sameiet sender dette til [sameietlorenkvartalet@gmail.com](mailto:sameietlorenkvartalet@gmail.com).

## Heis



Ved inn og utflytting benyttes heisnøkkel som er festet i alle heiser. Les instruksjonen som står utenfor heisdøren i alle 1. etasjer.

## Renovasjon og Løren miljøstasjon



Vi ber spesielt om at informasjon som er lagt ut på hjemmesiden om renovasjon og Løren miljøstasjon under "nyttig informasjon – renovasjon" leses og reglene følges.

## Giro for felleskostnader

Andelseiere av borettslaget får tilsendt giroer for felleskostnader for kommende 3 måneder, andelseiere av sameie får tilsendt giro for felleskostnader for kommende seks måneder. Vi forutsetter at felleskostnader for den måneden andelen overtas blir betalt av selger og at du gjør opp med selger for oppgjørsmåned. Du må ikke benytte deg av giroen som er adressert til selger ved innbetaling.

Giroene blir sendt til boligens adresse etter overtagelsesdato. Vi ber deg derfor merke postkassen din umiddelbart etter overtagelse. Dersom du ønsker at post skal sendes en annen adresse, må du gi beskjed til forretningsfører for registrering av tilskriveradresse. I felleskostnadene inngår Felleskostnader, A-konto strøm, A-konto gass, kabel TV og eventuelle kapital kostnader på lån. Garasjelaget sender ut egen giro for fellesutgifter for garasje plass.

## Eventuell bruksoverlating av boligen

Andelseiere av borettslags leiligheter gjøres oppmerksom på at dersom det blir aktuelt for å overlate bruken av boligen til andre, må det sendes forretningsfører en søknad om dette. Forretningsfører tar

det så videre med styret. Du som andelseier må da betale et gebyr som skal dekke administrasjonskostnadene rundt dette. Regler for bruksoverlating finner du i selskapets vedtekter punkt 4.4 «Utleie- Bruksoverlating»

Vi håper du kommer til å trives, og ta gjerne kontakt dersom det er noe du trenger mer informasjon om.

Vennlig hilsen

**Lørenkvartalet borettslag og sameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Tore Gudbrandsen

Leder Lørenkvartalet sameie

Lasse Wetting

Leder Lørenkvartalet borettslag

Marianne Pedersen

Saksbehandler OBOS Eiendomsforvaltning