

BOLIGSAMEIET SONDREVEIEN 2 G-N

HUSORDENSREGLER

(Vedtatt på årsmøtet den 7. juni 2021)

Husordensreglene, som er hjemlet i Sameiets vedtekter og er å betrakte som en del av fremfestekontrakten med Søndre Huseby Boligstiftelse, har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og mellom naboene, samtidig som de skal bidra til å sikre beboerne trivsel og hygge i hjemmene. Det er derfor viktig at bestemmelsene blir fulgt, og at hver enkelt bidrar til fellesskapets beste.

Generelle husordensregler

Sameierne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at reglene også følges av husstanden (eventuelle leietakere) og de som for øvrig gis adgang til leiligheten. Meldinger fra sameiets styre ("Styret") er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil endelig behandling på Sameiermøte.

1. Boligene må ikke brukes slik at det med rimelighet kan anses å sjenere andre beboere. Husk at kraftig støy som overstiger lydisolasjonen mellom leilighetene kan være meget sjenerende, for eksempel stereoanlegg, radio/TV, trimstøy, musikkøvelser, m.v. Husk at huset er bygget i 1970 og at lydisolasjonen ikke er tilpasset lyd som moderne utstyr kan produsere på høye volum.
2. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må beboerne unngå støy som forstyrrer naboene. For øvrig er det en god regel å underrette naboer om planlagt større selskapelighet.
3. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med Styret. Det samme gjelder annen økonomisk virksomhet i boligen som kan være sjenerende for naboer. Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søndager og helligdager.
4. Ytterdøren skal være lukket og låst til enhver tid. Også slusedørene mellom trappeoppgang og garasje skal holdes lukket og låst.
5. Trappeoppgangene og slusene skal ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler. Unntak fra dette kan bare gjøres ved enighet mellom alle sameierne i angjeldende oppgang.
6. Utluftning må ikke skje gjennom dør til trappeoppgang.
7. Alle rom i leiligheten må holdes tilstrekkelig oppvarmet, da kalde rom kan volde skade på vannledninger og/eller være til ulempe for naboer.
8. Sjøppel skal være riktig innpakket og kildesortert som krevet av Oslo kommune og legges i søppelkassene. Papp og papir skal i egne søppelkasser. Påse at lokket på kassen legges på. Annet avfall, så som fra oppussings- eller ombyggingsarbeider, må beboerne selv sørge for å bringe bort. Det vises ellers til Oslo Kommunes regler for avfallshåndtering, som skal overholdes.

9. Det er anledning til å holde dyr i boligene dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Tillatelsen kan bli trukket tilbake dersom det senere innkommer relevante klager. Det påpekes spesielt at hundeiere selv må fjerne hundeeskrementer fra plener, veier og sameiets fellesarealer for øvrig.
10. Det er kun mulighet til å grille på terrassen med bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Det skal tas hensyn til omkringliggende leiligheter, og det skal ikke grilles etter kl. 20:00
11. Det er ikke anledning til å legge ut fuglemat på terrassene, da dette gjerne blir mat for mus, ekorn og andre smittebærere.
12. Det er av bygningstekniske årsaker ikke anledning til å beplante eller på annen måte benytte takutspringet foran stuevinduet.
13. Maling / beising av utvendige flater skal være ensartet og slik som er bestemt av Søndre Huseby Boligstiftelse og Styret.
14. Alle utvendige forandringer må godkjennes av Styret før noe arbeid settes i gang. Likeledes må Styret få seg forelagt planer for eventuelle innvendige endringer som kan ha bygningsmessige konsekvenser (f.eks. inngrep i skilleveggene mellom leilighetene) eller som kan tenkes å virke sjenerende på naboer. Eventuelle skader på bygningen som følge av brudd på disse regler, blir å utbedre for den angjeldende sameiers regning.
15. Manglende vedlikehold av terrassene kan lett føre til skader for andre sameiere. Det er derfor viktig at hver respektive sameier påser følgende:
 - at blomsterkassene - med unntak av dreneringshull – er vanntette,
 - at renner, vannløp og sluk holdes rene og åpne,
 - at alle forhold som kan føre til skade eller ulempe straks utbedres,
 - at styret varsles dersom det kan være grunn til å tro at det forekommer utilstrekkelig vedlikehold av naboterrasser.
16. Sameierne i hver respektiv oppgang har i fellesskap ansvar for oppussing, vedlikehold, og renhold i fellesarealene i sin oppgang og sluse, herunder innkjøp og skifting av lyspærer, etc.
17. Sameierne i hver respektiv oppgang har i fellesskap ansvar for beplantning i kassene utenfor ytterdøren. Utskifting av større busker/planter skal avtales med Styret, og sameiet betaler for dette med inntil 1000 kroner.»
18. Skader i oppgangene og på Sameiets eiendom må utbedres for skadeforvolderens regning.
19. Det er ikke anledning til å benytte tomten som lagerplass for eksempel for bygningsmaterialer og lignende, uten samtykke fra styret.
20. Utvendig og innvendig oppusning: Se Regler for oppussing/rehabilitering av leiligheter nedenfor.

21. Garasjene bør benyttes i størst mulig utstrekning. Parkeringsplassene foran inngangene er forbeholdt gjester og korttidsparkering. Parkering langs husveggen er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å parkere biler ved søppelstasjonene til hinder for søppeltømming og snørydding. Biler som ikke er el-biler, skal parkeres med fronten mot murveggen for å unngå eksosflekker på muren. Ved snøfall må bilene fjernes for ikke å hindre snørydding.
22. For garasjen foreligger egne ordensregler som er utarbeidet av Garasjestyret. Disse er å betrakte som en del av Sameiets ordensregler.

Regler for oppussing / rehabilitering av leiligheter

Generelt

Før oppussing / rehabilitering starter, skal det gis en skriftlig orientering om arbeidenes omfang med en tidsplan. Denne orienteringen sendes Styrets leder. Alle større endringer må alltid godkjennes av Styret (se pkt. 14 i Sameiets Husordensregler). Før eventuell innhenting av offentlige godkjenninger ved meldepliktige arbeider og før noe arbeid settes i gang, må godkjenning fra Styret foreligge. Ved slike arbeider er byggherre / sameier ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjenninger. Ved arbeider på terrassen, må det vises stor forsiktighet med tanke på vannlekkasje mot underliggende leilighet. Entreprenøren som skal utføre arbeidet må kunne dokumentere tidligere å ha gjennomført tilsvarende prosjekter. Spesifikasjon som styret har innhentet og som beskriver metode og materialbruk mv. må følges. Alle relevante norske krav og standarder for kontrakt, materialbruk, oppbygning og sikkerhet må være tilfredsstillende.

Den angjeldende sameier er ansvarlig for daglig renhold av oppgangen når det utføres ombygging, renovering, inn- og utflytting av leiligheten.

Støyende arbeider

Støyende arbeider kan utføres etter at naboene i egen- og nabo-inngangene er varslet. Støyende arbeider skal utføres i tidsrommet mandag til fredag kl. 08.00 til 16.00.

Avfallshåndtering

Tilhenger skal ikke plasseres i garasjen som "avfallscontainer". Avfall fra oppussing / rehabilitering skal ikke kastes i Sameiets avfallskasser beregnet for husholdningsavfall.

Ventilasjonsanlegg

Leilighetene i hver oppgang har felles ventilasjonsanlegg med avtrekksvifte på taket. Hver leilighet har i tillegg eget avtrekk fra kjøkkenventilator. Rørene for ventilasjonsanleggene er innstøpt i bærende vegger inne i leilighetene. Disse rørene må ikke omlegges / flyttes, dette på grunn av redusert virkningsgrad i anlegget.

Materialhåndtering

Det skal ikke lagres materialer, utstyr eller verktøy på tomten, garasjen eller i fellesarealene.

Faglig utførelse:

Alle arbeider forutsettes fagmessig prosjektert og utført. Sameier er ansvarlig for eventuelle skader som påføres sameiet under byggeperiodene. Styret kan kreve dokumentasjon for utførte arbeider. Alle

arbeider på terrassene skal følge regler for materialbruk og utførelse fastsatt av styret. Disse finnes på sameiets infosider, og kan også fås ved henvendelse til styret.

Ansvarsfordeling sameiet/sameierne

Generelt:

§ 32 i *Eierseksjonsloven* slår fast at «Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.» Den enkelte sameier kan med dette som utgangspunkt, fra Sameiets side bli pålagt vedlikeholdsoppgaver og dekning av kostnader.

Grensen mellom Sameiets og sameiernes ansvarsområder kan være uklar, og nedenfor er en del viktige grenser definert. Ansvar betyr her ansvar for vedlikehold, forsvarlig bruk, reparasjoner og dekning av utgifter.

Det er spesielt viktig å definere grensene der

1. Sameiets forsikring dekker skader som ikke dekkes av sameiernes egne hus/innbo forsikringer (for eksempel vannskader), og
2. der ingen forsikring dekker skadene

Hvis skaden har oppstått på et område der sameier har ansvar (eller skaden har oppstått i et fellesområde og skyldes manglende tilsyn, vedlikehold eller uaktsomhet fra sameiers side), er det etter Sameiets praksis sameier som blir pålagt å dekke disse utgiftene.

Terrasser er et område som krever spesiell oppmerksomhet når det gjelder vedlikehold. «I den grad Sameiet ikke er ansvarlig, vil den enkelte sameier ved vannlekkasje fra terrassen normalt også være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på andre sameieres leiligheter» (Vedtak i Sameiermøtene 2009-2010).

Ansvarsfordeling:

Forsikring

- Sameier: Innbo
- Sameiet: Bygning

Uteområde

- Sameier: Beplantning i blomsterkasser ved inngangsdører, felles ansvar for oppgangens fire sameiere.
- Sameiet: Alt annet i uteområdet, som grøntanlegg, søppelrom, postkasser, gårdsplassutebelysning, vannkraner o.a., inkludert vaktmestertjenester.

Fasader

- Sameier: Vinduer og terrassedører med glass, karmen og annet som hører til disse, markiser og annen skjerming, terrasser (se eget avsnitt).
- Sameiet: Mur og betong, alt innstøpt i betongen, treverk, tak, beslag, og annet utvendig på bygget.

Terrasser

- Sameier: Ansvarlig for at terrassen ikke har lekkasjer. Ansvarlig for alle sjikt som ligger på betonggulvet, som diffusjonssperrer, isolasjon, membran, glidesjikt, sluk, toppdekke o.a. som terrassegulvet består av. Ansvarlig for følgeskader ved lekkasje dersom skaden ikke dekkes av forsikringen. Ansvarlig for vedlikehold av ombygde blomsterkassekonstruksjoner.
- Sameiet: Ansvarlig for betonggulvet og treverket i opprinnelige blomsterkassekonstruksjoner.

Vann og avløp

- Sameier: Alt i eller relatert til egen boenhet, som vann og avløp, varmtvannsbereder, alle rør og ventiler, alle tettesjikt og sluk, men ikke opprinnelige avløpsrør støpt inn i gulv eller vegger.
- Sameiet: Hovedvannledninger, stikkledninger frem til første stengeventil for hver boenhet, opprinnelige avløpsrør støpt inn i vegger og gulv, rør fra en boenhet gjennom andre boenheters boder eller rom.

El-installasjoner

- Sameier: Alt i eller relatert til egen boenhet, men ikke hovedsikringsskap i sluser eller oppganger. Lys og varme i oppgangen og ved ytterdør, felles for de fire sameierne i oppgangen.
- Sameiet: Hovedsikringsskap i sluser og oppganger, inkludert tilførsel til disse, utendørs belysning, kontakter i garasje, varmekabler på tak utenfor stuevinduer, strøm til felles vifter.

Piper og ventilasjon

- Sameier: Pipesjeld, egen peis eller ovn, evt. pipe-avtrekksvifte, avtrekk fra komfyr/koketopp
- Sameiet: Pipe, felles vifter og opprinnelige ventilasjonskanaler

Oppgang og sluser

- Sameier: Vask, oppussing, lys, varme, er felles ansvar for de fire sameierne i oppgangen. Inngangsdør til leiligheten og til boder er den enkelte sameiers ansvar.
- Sameiet: Brannvarslere, dør til sluser og garasje, gulvmatteservice, ringeklokkeblå/dørtelefon

Disse husordensreglene trer i kraft 7. juni 2021, og erstatter husordensregler av 2. juni 2014.