

BOLIGSAMEIET SONDREVEIEN 2 G-N

HUSORDENSREGLER

Revidert etter styremøte 0202.11. (Rettelser og kommentarer i *kursiv*.)

(Vedtatt på Sameiermøte den 17. mars, 2011)

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.

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.
2. Mellom kl. 22.00 og 07.00 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. Søppel skal være godt innpakket og legges i søppelkassene. Påse at lokket på kassen legges på. Kassene er beregnet på husholdningsavfall. Dersom husholdningsavfall inneholder pappesker eller lignende av en viss størrelse, må slik pappemballasje skjæres opp og legges i kassen for papiravfall. Annet avfall, så som fra oppussings- eller ombygningsarbeider, må beboerne selv sørge for å bringe bort. *Det vises ellers til Oslo Kommunes regler for avfaldshåndtering, som skal overholdes.*

9. Det er ikke anledning til å holde dyr i boligene uten etter godkjenning fra Styret. Eventuell godkjenning vil bli gitt under forutsetning av at det ikke innkommer klager. Godkjennelsen kan bli trukket tilbake dersom det senere innkommer klager. Det påpekes spesielt at hundeiere selv må fjerne hundeeskrementer fra plener, veier og sameiets fellesarealer for øvrig.
10. Det er ikke anledning til å bruke grill på terrassene, da dette erfaringsmessig sjenerer omkringliggende leiligheter.
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 generende på naboer. Eventuelle skader på bygningen som følge av brudd på disse regler, blir å utbedre for den angjeldende sameiers regning. (Noe nytt og noe flyttet fra oppr. pkt 18.)*
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 respektive 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 respektive oppgang har i fellesskap ansvar for beplantning i kassene utenfor ytterdøren. *Utskifting av "hovedplanten" skal avtales med Styret.*
18. Eier av de leiligheter som har eget svømmebasseng (de nederste) må påse at bassengene rengjøres og for øvrig holdes i orden. ~~Om vinteren skal bassenget være fylt. ?????????(Et tvil om dette punktet. Må bassenget være fylt om vinteren?)~~
19. Utvendig oppussing: Se vedlagte "Instruks for oppussing/rehabilitering av leiligheter". Øvrig arbeid kan utføres mandag til fredag kl. 07.00 til 18.00. *(Uklart - øvrig arbeid?)*
20. Innvendig oppussing: Se vedlagte "Instruks for oppussing/rehabilitering av leiligheter".

21. Den angjeldende sameier er ansvarlig for daglig renhold av oppgangen når det utføres ombygging, renovering, inn- og utflytting av leiligheten.
22. Det skal ikke lagres utstyr eller materialer i oppgangene. (Dekkes av pkt 5?)
23. Det er ikke anledning til å benytte tomten som lagerplass for eksempel for bygningsmaterialer og lignende, uten samtykke fra styret.
24. 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 søppelstasjon til hinder for søppeltømming og snørydding. Biler skal parkeres i skråstilling med fronten mot murveggen for å unngå eksosflekker på muren. Ved snøfall må bilene fjernes for ikke å hindre snørydding.
25. For garasjen foreligger egne ordensregler som er utarbeidet av Garasjestyret. Disse er å betrakte som en del av Sameiets ordensregler.
26. Brannforskriftene forlanger at garasje plassene ikke skal benyttes til oppbevaring av annet enn det som er strengt nødvendig for bilholdet. Det må påses at garasjeporten er lukket etter inn- og utkjøring. *(Hører vel hjemme i NGs ordensregler – men kanskje ikke dekket der nå?)*
27. Skader i oppgangene og på Sameiets eiendom må utbedres for skadeforvolderens regning. (Kan flyttes til - slås sammen med t - pkt 21-22?)
28. Utleie av leilighetene kan kun finne sted etter Styrets godkjenning. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved eventuell nektelse av utleie til bokollektiv, kan Styret påberope dette som saklig grunn. *(Tas ut. Inn i vedtektene.)*

INSTRUKS 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 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. Det må eventuelt benyttes sertifisert membranlegger.

Støyende arbeider:

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

Bærende konstruksjoner:

Endringer av bærende konstruksjoner skal alltid godkjennes av Styret. Ved slike arbeider er byggherre / sameier ansvarlig for å innhente statistiske beregninger og offentlige godkjenninger. *(Kan kanskje sløyfes? – se første punkt.)*

Avfallshåndtering:

På grunn av fare for skade på membranen (under asfalten, over garasjetaket) skal avfallscontainere som plasseres på plassen foran bygningen plasseres oppå trepaller.

Tilhenger skal ikke plasseres i garasjen som ”avfallscontainer”.

Avfall fra oppussing / rehabilitering skal ikke kastes i Sameiets avfallskasser beregnet for husholdningsavfall.

Offentlige godkjenninger:

Alle meldepliktige arbeider er byggherre / sameier ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjenninger før oppstart.

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.

Generelt:

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