

BOLIGSAMEIET SONDRERVEIEN 2 G-N

HUSORDENSREGLER

(Vedtatt på Sameiermøte den 2. juni 2014)

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 får 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 1972 og at lydisolasjonen neppe 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 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 ombyggingsarbeider, må beboerne selv sørge for å bringe bort. Det vises ellers til Oslo Kommunes regler for avfallshåndtering, som skal overholdes.

9. Det er ikke anledning til å holde dyr i boligene uten etter godkjennelse fra Styret. Eventuell godkjennelse 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 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 respektive oppgang har i fellesskap ansvar for oppussing, vedlikehold, og renhold i fellesarealene i sin oppgang og sluse, herunder innkjøp og skiftning av lyspærer, etc.
17. Sameierne i hver respektive oppgang har i fellesskap ansvar for beplantning i kassene utenfor ytterdøren. Utskifting av *større busker/planter skal avtales* med Styret.
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 oppussing: Se vedlagte "*Instruks for oppussing/rehabilitering av leiligheter*".
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 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.
22. For garasjen foreligger egne *ordensregler* som er utarbeidet av Garasjestyret. Disse er å betrakte som en del av Sameiets ordensregler.

Vedlegg til Husordensregler:

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 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. Det må eventuelt benyttes sertifisert membranlegger.

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.

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.

Notat om ansvarsfordeling Sameiet/sameierne:

Generelt.

§ 20 i *Eierseksjonsloven* slår fast at "Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne", og den enkelte sameier kan med dette som utgangspunkt, fra Sameiets side bli pålagt vedlikeholdsoppgaver og dekning av kostnader. Grensen mellom Sameiets og sameiernes ansvarsområder er i de fleste tilfeller klar, og nedenfor er det gitt noen eksempler. Ansvar betyr her ansvar for vedlikehold, forsvarlig bruk, reparasjoner og dekning av utgifter.

Grensen kan imidlertid bli uklar i saker der sameiets forsikring dekker skader som ikke dekkes av sameiernes egne hus/innbo forsikringer (for eksempel vannskader). Sameiet vil da bli påført utgifter i form av egenandel, og i spesielle tilfeller, også andre utgifter. 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, og Sameiet har her en klar praksis når det gjelder ansvarsfordeling (se nedenfor), og når Sameiet ikke er ansvarlig, vil sameier ved vannlekkasje fra terrassen også være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på andre sameieres leiligheter (jfr. vedtak i Sameiermøtet 2009).

Bygget og området som helhet.

Sameiet har ansvar for bygget, gårds plass, søppel rom, beplantning (unntatt i kasser foran inngangene) og grøntanlegg, utekraner i fellesområder, vannforsyning og strøm fram til leilighetene. Sameiet har også ansvar for vårt Sameies forhold til naboer, felles vaktmestertjenester, SHB og SHT.

Fasader.

Sameiet har ansvar for mur- og teglvegger, alt ytre treverk inkludert lister rundt vinduene og treverk rund blomsterkassene.

Sameierne har ansvar for vindusglassene med innramming, samt at det ikke må gjøres noe som skader eller endrer fasaden. Sameier har også ansvar for at blomsterkassene ikke lekker ned på terrassen nedenfor.

Indre vannledninger.

Sameiet har ansvar for hovedvannledningene inn til stikkledningene til hver enkelt leilighet. Sameiet har også ansvar for alle avløpsrør fra kjøkken og bad som er innstøpt i vegger og gulv, samt avløpsrør som går gjennom boder i andre leiligheter. Ansvarer gjelder ikke hvis sameier selv har foretatt endringer som berører avløpene.

Sameierne har ansvar for egne stikkledninger og alle ledninger innenfor leiligheten (inkludert vannledninger og beredere i boder). Sameier har også ansvar for at gulv og membran rundt sluk på kjøkken og bad er tette og at sluk renses og avløp ikke blir tette. Sameier har også ansvar for at avløpsrør fra nabolleiligheter som går gjennom boder ikke blir skadet.

Terrassegulv.

Sameiet har ansvar for betonggulvet (som er tak for leiligheten under).

Sameierne har ansvar for belegget på terrassen: membran med sluk, duk og annet dekke over membranen.

Overvannsledninger og avløp.

Sameiet har ansvar for alle utvendige og innstøpte avløpsrør, inkludert følgeskader, fra hovedtak, takutspring over inngangene, takutspring foran stuene i 2. og 3. etasje og terrassene.

Sameierne har *tilsynsansvar* for rør (og varmekabel i rør) utenfor stuevinduet i 2. og 3. etasje, og ansvar for at sluk er åpne og avløp fra terrasse og takutspring ikke tilstoppes, inkludert fjerning av mose og tilgroing som kan hindre avløp fra takutspringet.

Ventilasjon.

Sameiet har ansvar for felles avtrekksvifter i oppgangene.

Sameierne har ansvar for egen vifte og avtrekk fra komfyr og eventuelt egen peisvifte.

Elektriske anlegg og kabler.

Sameiet har ansvar for alt elektrisk anlegg fra felles sikringsskap i inngangene og fram til hovedsikringene i de enkelte leilighetene, for fellesanlegget inkludert felles sikringsskapet i inngangene og ytre belysning.

Sameierne har ansvar for alt elektrisk anlegg i egen leilighet fra og med sikringsboksen, og for eget kabelopplegg.

Oppgangene.

Sameiet har ansvar felles utstyr i oppgangene, fellesbodene og bøttekott, og postkassene, samt et felles opplegg med mattevask. Sameiet har også ansvar for låser til ytterdør og fellesbod (sluse til garasjen) og dørtelefonene.

Sameierne har ansvar for innredning og oppusning av oppgangen, og et felles ansvar for rengjøring. Sameierne har også et felles ansvar for beplantning i kassene utenfor inngangsdørene, og ansvar for låser til egen inngangsdør og dører til egne boder.