

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HAUGERUDÅSEN

vedtatt på sameiermøte 02.06.2014

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i sameiet Haugerudåsen. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler

Husordensreglene gjelder for seksjonseierens egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom. Seksjonseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes og skal videreformidle husordensreglene til leietakere.

2 Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, kan forholdet tas skriftlig opp med sameiets styre.

Styret behandler kun skriftlige klager. Klagen må være konkret med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato og klokkeslett).

Alle henvendelser til styret skal leveres skriftlig via e-post eller styrets postkasse. Kun ved akutte tilfeller skal styret kontaktes per telefon eller personlig.

Styret kan på eget initiativ følge opp brudd på husordensreglene.

3 Fellesarealer

3.1 Generelt

Beboere oppfordres til å gjøre arbeidet så lett som mulig for vaktmester ved å bidra til et presentabelt boområde. Innvendig og utvendig fellesareal skal ikke tilsøples med sigarettneiper, snus, papir, matrester mv. Aktiviteter som fører til oljesøl og annen tilgrising av fellesareal er ikke tillatt.

Utover hva som følger av disse husordensreglene må ikke private gjenstander oppbevares på innvendige fellesområder (sykler, barnevogn, akebrett, ski mv). Styret kan uten forutgående varsel fjerne gjensatte gjenstander for eiers regning og risiko.

Lek og unødig opphold er ikke tillatt i innvendige fellesområder.

Utover vanlig spill og lek er det ikke tillatt med tråkk på sameiets grøntområder. Dette kan medføre dannelse av stier og annen slitasje, som vil påføre sameiet økte kostnader til vedlikehold. Ved spill og lek må det tas hensyn til slitasje av plener og til at busker, trær og bed ikke skades. Fotballspill er ikke tillatt og ballspill generelt mot husvegg er ikke tillatt.

Kjøring eller parkering på gangveiene og gressplen er ikke tillatt. Sykling på gangveier må skje med største forsiktighet.

3.2 Takluker og felles vinduer, dører og garasjeport

Takluker og felles vinduer, inngangsdører, dører til fellesrom og garasjeport skal alltid være låst. Dører og garasjeport må ikke holdes ulåst uten tilsyn. (Portåpneren kan også benyttes til å lukke porten rett etter inn- eller utkjøring.)

Tap av portåpner skal omgående meldes til styret, slik at omkoding raskt kan iverksettes.

Ved anrop skal det kun slippes inn personer som skal til egen leilighet. Postbud og innleid vaktmester har egen nøkkel.

3.3 Garasjeanlegg

Motoriserte kjøretøy parkeres på oppmerket parkeringsplass og sykler plasseres i sykkelstativene. Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander på parkeringsplassen eller i garasjen for øvrig. Parkeringsplassen skal holdes fri for søppel og avfall. Styret kan uten forutgående varsel fjerne gjensatte gjenstander for eiers regning og risiko.

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er forbudt.

Ved renhold og annet arbeid i garasjeanlegget skal motorkjøretøy, sykler og andre gjenstander fjernes fra garasjen. Arbeidene blir kunngjort ved oppslag på oppslagstavlene i hver oppgang, minimum 14 dager før. Styret kan uten ytterligere varsel besørge motorkjøretøy og andre gjenstander fjernet for eierens regning og risiko.

3.4 Skilt postkasser og ringeklokker

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å montere postkasseskilt, fortrinnsvis fra leverandøren av postkassene. Løse lapper og klistremerker skal ikke benyttes, og styret kan uten ytterligere varsel besørge fjerning av slike.

Ringeklokkene skal være merket med leilighetsnummer, ikke navn. Det er ikke tillatt å klistre opp egne lapper, og styret kan uten ytterligere varsel besørge fjerning av slike.

4 Balkonger og terrasser

Det er ikke tillatt å sette plastbelegg eller lignende på balkongens glassrekkverk.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser som henges på utsiden av balkongen, skal være i nøytrale farger. Planter som i stor grad vil medføre nedfall til naboer bør unngås, og vanning skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.

Det er ikke tillatt å kaste gjenstander, søppel, sigaretter mv fra balkonger/terrasser.

Balkongen/terrassen skal ikke brukes som lagerplass for ting som ikke naturlig hører til på en slik utendørs oppholdsplass.

Maling av vegger og tak innenfor seksjonseierens balkong eller terrasse er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Det presiseres at det ikke er tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, inkludert oppsetting av leegger, inngjerding, hekker mv utover hva som til enhver tid er godkjent av styret. Styrets godkjenning forutsetter at seksjonseieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig

vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen. Det vises for øvrig til husordensreglenes punkt 12.

5 Tørking av tøy mv

Det er ikke tillatt å henge tøy til tørk ut av vinduer eller på balkongrekkverket. Tørking av tøy på balkonger/terrasser skal for øvrig skje uten dette medfører sjenanse for naboer eller gir et uestetisk inntrykk.

Banking og risting av tepper, duker mv er forbudt fra balkonger, terrasser og vinduer.

6 Røyking

Røyking er forbudt på alle fellesområder og rett utenfor inngangspartiet. Røyking for øvrig skal ikke være til sjenanse for andre. Det oppfordres til at det **ikke** røykes ut av vindu eller på balkong/terrasse!

7 Grilling

Grilling på balkong/terrasse eller utvendige fellesarealer er bare tillatt med gass eller elektrisk grill, forutsatt at grillen plasseres i god avstand til fasader, overbygg og markiser samt annet brennbart materiale. Av brannsikkerhetsmessige årsaker må grillingen skje under konstant tilsyn og det må være tilgjengelige slokkemidler. Av hensyn til naboene må grillingen skje uten unødig lukt- og røykutvikling.

8 Generelt om støy / lydnivå

Det skal være nattero innen sameiet mellom klokken 23.00 og 06.00 på hverdager og 23.00 og 09.00 på lørdager og helligdager.

Ved spesielle begivenheter skal det være ro i leiligheten etter kl. 01.00, forutsatt at naboer er varslet på forhånd. Nabovarsel henges opp på oppslagstavlene i oppgangene med telefonnummer til kontaktperson. Det bør varsles i god tid.

Det skal utvises hensyn til naboer ved bruk av musikkanlegg og tale på balkong/terrasse eller gjennom åpne vinduer.

9 Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid innenfor leiligheten er tillatt mellom klokken 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom 10.00 og 18.00 i helgen.

Ved innflytting er det i høyst 14 dager tillatt med arbeider mellom kl. 08.00 og 21.00 på hverdager og 09.00-18.00 i helgen.

Dersom arbeidet skal utføres av eksterne håndverkere kan arbeidene på hverdager starte kl. 07.00, forutsatt at naboene er varslet i god tid. Nabovarsel henges opp på oppslagstavlene i oppgangene.

10 Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i respektive containere. All søppel skal pakkes godt inn. Alt øvrig avfall har den enkelte beboer selv ansvaret for å frakte til nærmeste miljøstasjon eller gjenvinningsstasjon.

Verken pappesker, søppelsekker eller annet må hensettes på bakken, da renovasjonsetaten ikke tar med seg dette.

11 Dyr

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører støy eller er til annen ulempe for naboer.

Husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesareal og eier skal påse at dyret ikke går i sandkasser, blomsterbed mv. Gressplenen er ikke toalett for dyr.

Dyr skal holdes i bånd innenfor sameiets fellesarealer og eventuelle ekskrementer må umiddelbart fjernes.

Det er forbudt å mate fugler og andre dyr på balkonger, terrasser eller fellesområder, da dette tiltrekker skadedyr.

12 Bygningsmessige forhold

12.1 Generelt

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseier har ansvaret for å sette seg inn i brukerhåndboken og å etterleve de bestemmelsene for drift og vedlikehold som der er angitt.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker er kjent med brukerhåndboken. Brukerhåndboken skal følge seksjonen ved salg.

Seksjonen må være oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar.

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det må heller ikke foretas andre endringer som har betydning for byggenes utseende, for eksempel flaggstangholder, skilt, bannere, kabler og lignende.

Endringer som utføres i den enkelte leilighet må ikke være til ulempe for naboer. Endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, vanntilførsel, avløp, elektrisk anlegg mv må ikke foretas.

12.2 Boring

Det vises til brukerhåndbokens instruksjoner når det gjelder boring, blant annet i betong (s. 15) og baderom (s. 30). Det anbefales at det ikke bores på baderommet, men at knagger mv limes opp. Ved liming av større gjenstander, for eksempel skap kan Norac kontaktes for veiledning. All boring skjer for eiers egen risiko uavhengig av om prosedyren i brukerhåndboken er fulgt. Alle utgifter knyttet til eventuelle skader belastes den enkelte seksjonseier, blant annet en eventuell egenandel på sameiets forsikring. Det vises til vedtektenes punkt 10 3. avsnitt.

12.3 Radiatorer

Lufting av radiatorer mv skal bare gjøres av sameiets vaktmester eller andre godkjent av styret, jf. brukerhåndboken s. 15.

12.4 Ventilasjon

Seksjonseier er ansvarlig for at det til enhver tid er riktig ventilasjon i leiligheten, jf. brukerhåndboken s. 17.

For at garantien skal gjelde må det fremlegges dokumentasjon på årlig vedlikehold av aggregatet på flere punkter, jf. brukerhåndboken s. 18. Riktig ventilasjon er viktig av hensyn til byggets beskaffenhet og styret har derfor på vegne av sameiet inngått en felles serviceavtale. Seksjonseier plikter å legge til rette for at servicen kan utføres, blant annet ved å gi nødvendig tilgang til leiligheten.

12.5 Markiser mv

Markiser og annen solskjerming kan bare settes opp på balkong og terrasse i henhold til en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Styret kan kontaktes for nærmere informasjon.

12.6 Parabolantenne

Sameiet har inngått samarbeid med GET. Det er derfor ikke tillatt å sette opp/montere egne parabolantenner på balkong, terrasse eller fasade.

13 Oppbevaring i leilighet og kjeller

Kjeller: Det er ikke lov å oppbevare propanbeholdere, men for øvrig inntil 5 liter brannfarlig væske (etanol og etanolholdige væsker, white sprit og bensin).

Hver leilighet skal maksimum oppbevare én propanbeholder til gassgrill. Denne skal oppbevares stående på stabilt underlag med god lufting og skjermes for direkte sollys som kan medføre overoppheting. Bensin skal ikke oppbevares i leilighetene.

Det er ikke tillatt å ha kjøleskap/fryseboks eller lignende i drift i kjelleren.

Det er forbudt å lagre varer som gir fra seg sjenerende lukt.

14 Parkeringsbestemmelser

14.1 Gjesteparkering

Sameiet disponerer fem gjesteparkeringer. Tre av disse er utenfor Haugerudveien 85, og to er rett til venstre ved inngangen i garasjen under Haugerudveien 91.

Gjesteparkeringene er ment for midlertidig parkering av gjester og parkering kan bare skje med synlig P-kort i frontruten. Skal motorkjøretøyet stå på gjesteparkeringen i mer enn 72 timer må det innhentes særskilt P-tillatelse fra styret. Beregningen av fristen skjer uavhengig av om motorkjøretøyet er flyttet i mellomtiden.

Gjesteparkeringene skal ikke benyttes av beboere i sameiet, utover på- og avlesning i inntil 20 minutter. Dersom brukeren av motorkjøretøyet selv er seksjonseier eller bor i sameiet av andre årsaker anses ikke vedkommende som gjest. Dette innebærer blant annet at beboere som disponerer firmabil eller låner andres motorkjøretøy ikke har anledning til å parkere på gjesteparkeringene.

14.2. Store kjøretøy

Buss, semitrailere, lastebiltilhengere mv tillates ikke parkert på sameiets fellesområde eller gjesteparkering.

14.3 Avtale med firma

Styret inngår avtale med firma som skal håndheve sameiets parkeringsbestemmelser.

14.4 Utleie av P-plass i garasjeanlegget

Det er mulig å leie ut egen garasjeplass til andre beboere i sameiet, men ikke til eksterne. Dette blant annet grunnet adgangskontroll til garasjeanlegget.

15 Melding til styret

Seksjonseier som overdrar eller leier ut sin boligseksjon eller garasjeplass plikter å melde dette til styret via sameiets forretningsfører.

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

Styret skal informeres om innbrudd og tyveri på fellesområder.

Oppdages det skadedyr i leiligheten må beboeren varsle styret og selv straks iverksette tiltak for å begrense omfanget og hindre spredning. Oppdages det skadedyr på fellesarealer skal styret varsles omgående.

16 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av sameiermøte med alminnelig flertall.