

HUSORDENSREGLER SÆTER HAGE

Innholdsfortegnelse

1. Generelt.....	2
2. Ro og orden	2
3. Leiligheter	3
4. Balkonger og Terrasser	3
5. Oppganger og fellesområder	4
6. Heiser	5
7. Avfallshåndtering	5
8. Parkeringsanlegg og kjellerboder	5
9. Fasader	6
10. Dyrehold	7
11. Bruk av fellesarealer i Hagen	7
12. Forsikringer og skader	7
13. Sikkerhet.....	7
14. Eierskifte og utleie.....	8

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

2.2.1 I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det utvises særlig hensynfullhet.

2.2.2 Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

2.2.3 Ved spesielle situasjoner (selskapsligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør varmekablene på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn 14 dager.

3.3 Avtrekk på kjøkken og bad må holdes rent og i orden. Dersom avtrekksvifte på kjøkkenet skal byttes må beboer underrette styret om dette. Endringsarbeider og installasjon skal utføres av autorisert fagpersonell. Ferdigattest skal sendes styret.

3.4 Bytte av filter i leilighetenes luftbehandlingssystem skal utføres minst en gang pr. år. Service og filterbytte skal utføres av fagpersonell. Beboerne plikter å stille leiligheten til disposisjon. Arbeidet vil bli varslet minst 1 mnd. i forkant. Dette må skrives slik styret beslutter

3.5 Det er ikke anledning til å lufte fra leiligheten og ut i felles oppgang.

3.6 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Balkonger og Terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser, slik at ikke sameier beliggende under sjeneres eller at det skjer skade på personer eller gjenstander utenfor balkongen

4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det tillates ikke å tørke tøy over glassrekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Pulverapparat skal være tilgjengelig når grill benyttes. Det skal utvises særskilt forsiktighet ved grilling på takterrassene. Bålpanner etc. er ikke tillatt.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.5 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen.

4.6 Endring av dekke/overflate på balkong, terrasse eller markterrasse skal kun skje etter retningslinjer fastsatt av styret. Terrassegulv av tre skal eventuelt behandles med farge etter retningslinjer fastsatt av styret. Markterrasser kan ikke endres/utvides på noen måte. De er oppmålt og tilhører respektive leilighet i sin opprinnelige form. Arealet utenfor terrassekant er Sameiets fellesareal. Det er ikke tillatt å sette opp begrensningsvegger langs balkong-/terrassekanter.

4.7 Beboere som disponerer takterrasse skal under ingen omstendigheter ferdes på taket utenfor privat terrasse.

4.8 Makshøyde for beplantning på takterrasse er 2 meter.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner som beboeren står ansvarlig for. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til brannsikkerhet, renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, så som trapperom, gangarealer i bodrom, mv, dette innebærer sko, møbler o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogn kan plasseres under trappen i nederste etasje.

5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering, det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler.

5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at leilighetsdør, postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype angitt av styret.

5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

5.9 Beplantning på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, eller som eventuelt er bestemt av styret er ikke tillatt.

6. Heiser

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlastning av varer skal unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med blokkering av døren.

7. Avfallshåndtering

7.1 Sameiets avfallstanker er plassert i Nordstrandveien. Det er tre tanker for husholdningsavfall og tre tanker for papp- og papiravfall. Husholdningsavfall skal sorteres i poser for matavfall (grønn pose), plastavfall (blå pose) og restavfall. Husholdningsavfallet må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp skal deles opp tilstrekkelig og brettes. Lett knuselig eller antennelig avfall må under ingen omstendighet kastes i avfallstankene.

Avfallstankene er låst og låses opp med beboers leilighetsnøkkel. Det legges inn én pose i avfallsvuggen som slippes ned før neste pose legges inn.

7.2 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

For mer informasjon se Renovasjonsetatens nettside www.blimedrundt.no

7.3 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved avfallstankene i Nordstrandveien, hverken mot fortauet eller på innsiden av avfallstankene.

8. Parkeringsanlegg og kjellerboder

8.1 All kjøring i parkeringsanlegget skal skje med spesiell aktsomhet.

8.2 Tapt eller stjålet garasjeportåpner må straks meldes til styret, som vil sørge for å slette enheten slik at uvedkommende ikke får tilgang til anlegget.

8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke parkeringsanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i parkeringsanlegget. Vanlig polering er tillatt.

8.5 Lagring i parkeringsanlegget: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:

8.5.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanelen.

8.5.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen.

8.5.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig ”skrot” skal ikke oppbevares i parkeringsanlegget, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse.

Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

8.5.4 På grunn av bl.a. feiing og renhold i parkeringsanlegget, oppfordres det til å holde parkeringsplassen mest mulig fri for gjenstander.

8.6 Bil/ Kjøretøy skal parkeres midt på parkeringsplassen. Dette for å ivareta at alle beboere med parkeringsplass kan komme seg inn eller ut av bilen.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

9.2 For utvendig solskjerming er det kun tillatt bruk av persienner og markiser under følgende føringer:

9.2.1 Utvendige persienner: Lamellfarge 0049. Dekk-kasse: sort.

9.2.2 Markiser: Duk: 314 402. RAL farge: 9005.

9.2.3 Ved montering av utvendig solskjerming skal det i henhold til vedtektene sendes søknad til styret. Følgende skal fremgå: leverandør, persienne- og/eller markisemodell, fargekoder og ønsket plassering. Videre skal teknisk informasjon om festepunkter vedlegges. Styret kan avslå søknad om markiser i de tilfeller hvor det estetisk eller konstruktivt ikke kan monteres.

9.2.4 Det tillates ikke bruk av parasoller på balkonger eller terrasser.

9.3 Evt. blomsterkasser skal plasseres innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

9.4 Det er ikke tillatt å endre utseende på glass i balkongrekkverk. Det skal være klart, gjennomsiktig glass og skal ikke tildekkes.

9.5 Balkongflagg skal, hvis mulig, plasseres på høyre side av balkongen. Festet skal monteres 170 cm over dekket. Ved plassering skal likhet tilstrebes. Dette gjelder særlig ut mot Nordstrandveien og Sæter Torg. Beboerne plikter å etterkomme dette. Fra mars til oktober

skal det ikke flagges før kl. 8.00, og flagget skal ikke tas inn senere enn kl. 21.00. Fra november til februar skal det ikke flagges før kl. 09.00. Kun det norske flagget kan benyttes.

10. Dyrehold

10.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører sjenanse for naboer.

10.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Dette gjelder også i Hagen. Katter må holdes innendørs eller i bånd.

10.3 Husdyr kan ikke gjøre fra seg i Hagen. Dersom det skjer uhell plikter beboere med ansvar for dyret å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart. Det samme gjelder søl etter dyr i oppgangene.

11. Bruk av fellesarealer i Hagen

11.1 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11.2 Det er ikke tillatt å hensette eiendeler på fellesarealer i Hagen.

12. Forsikringer og skader

12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.

12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap uten ugrunnet opphold..

13. Sikkerhet

13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygningene eller parkeringsanlegget.

13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylindren. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

13.4 Ved feil på garasjeporten ned til U-2 plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

14. Eierskifte og utleie

14.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.