

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

Adgangen til å fastsette ordensregler følger av Vedtektenes § 12. Husordensreglene er et supplement til Sameiets vedtekter. Ordensreglene har til hensikt å skape et godt bomiljø gjennom enkle regler for hensyn til hverandre og felles verdier. Det forventes at den enkelte sameier bidrar på en aktiv måte, slik at alle opplever ro, orden, trygghet og trivsel i sitt boforhold. For å sikre dette ble følgende husordensregler vedtatt på Sameiermøtet 04.04.2011. Korrigert 24.04.2018.

§ 1 Husordensreglene

Den enkelte sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for sameiet.

Ved brudd på vedtektene eller husordensreglene skal det sendes skriftlig klage til styret.

§ 2 Ro og orden

Den enkelte sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 2300 – 0700 mandag – fredag og mellom klokken 2400 og 1000 på lørdag og søndag, samt på helligdager. Arbeid med vedlikehold og utbedringer som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og bør avsluttes før klokken 2200 på hverdager. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås, og i så fall ikke starte før kl 1000 og avsluttes før klokken 2000. Det oppfordres til at man viser hensyn. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Musikkanslegg må benyttes slik at det ikke sjenerer naboene.

Musikkøvelser må ikke finne sted etter kl. 1900, og i det hele tatt ikke på søn- og helligdager. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

§ 3 Innbruddssikkerhet

Enhver sameier/beboer har ansvar for at uvedkommende ikke får tilgang til bygget og fellesarealene. Enhver har ansvar for at inngangsdører holdes låst. Enhver som benytter garasjen har ansvar for at døra er låst og garasjeporten er stengt etter ut/innkjøring.

§ 4 Brannsikkerhet og vannlekkasje/sluk

Merk at på felles takterrasse i A bygget er ALL bruk av ild og varme forbudt pga brannfare i tredekke og takpapp.

Rømningsveier skal være ryddet. Dette omfatter korridorer, svalganger og trapper.

Rømningsveier må ikke opptas med gjenstander som hindrer passasje.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Brannvarsler og brannslukningsapparat i fellesarealer skal være i funksjonell tilstand.

Sameierne eier det elektriske anlegget i sin leilighet, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften. Sameierne er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom

Det er ikke tillatt å oppbevare propan gassflasker, bensin eller annet brennbart materiale i garasje/boder. Det henvises forøvrig til brann- og redningsetatens forskrifter om oppbevaring propan.

Enhver beboer må gjøre seg kjent med hvordan hovedkran for vann kan stenges i tilfelle vannlekkasje. Sluk på terrasser/balkonger må holdes rene av hver enkelt seksjon. Eier er erstatningspliktig hvis slukene går tett og skade/vannskade oppstår.

§ 5 Sjøppel

Det er et avfallsrom i hver blokk. I avfallsrommet skal kun kastes avfallsfraksjoner som det til en hver tid er merket og tilrettelagt for.

Hver enkelt beboer må enten reservere seg mot reklame i postkassen eller selv håndtere egen reklame.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

§ 6 Bruk av uteområder og fellesarealer

Fasade, yttervegg, tak, gang, svalgang og lignende er fellesarealer. Beboerne kan ikke lagre gjenstander eller montere parabolantennar på disse.

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid renholdsfirm. Dørmatter skal i innendørs ganger ligge på innsiden av ytterdør. I svalganger kan den ligge på yttersiden.

Sykler plasseres enten i utendørs sykkelstativ/sykkelstativ i garasje eller i eierens kjellerbod/parkeringsplass i parkeringshuset.

Fellesareal i kjeller og trapperom må ikke benyttes til lagring av eiendeler, hensetting av søppel etc. Trapperommene er rømningsveier i tilfelle brann og skal derfor til enhver tid holdes fri for gjenstander. Styret har gitt vaktmester fullmakt til uten varsel å fjerne ulovlig hensatte gjenstander for sameiers risiko og regning. Har eierne bruk for lagring på fellesområder i en kort periode kan Styret gi tillatelse til dette. Informasjon om eier og lagringsperioden må være synlig på det som lagres.

All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område, og det heller er ikke tillatt å røyke ved inngangspartiene eller under tak på fellesområdene.

Sjenerende støy, som høy musikk eller generelt høyløyt oppførsel på fellesarealene må ikke forekomme.

Utendørs beplantning og gjerder/ levegger må ikke settes opp uten samtykke fra Styret og etter retningslinjer som er teknisk akseptable. Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. Disse fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Det forventes at sameierne stiller opp på dugnader som fastsettes av Styret.

Jfr. Vedtektenes § 5 kan Styret gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

§ 7 Grilling

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, private uteplasser og fellesarealer.

Grilling må skje med gass eller elektriske griller. Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill på grunn av røyk og brannfare. Dette gjelder for alle fellesområder, inkludert balkonger, terrasser og plen. Jf. paragraf 4 vedr. brannsikkerhet henstilles det til at propanflasker til gassgrill plasseres så lang vekk fra husveggen som mulig.

§ 8 Lekeplasser

Vis aktsomhet ved bruk av lekeplassene. Feil og mangler på lekeapparatene meldes til Styret. Styret skal i samråd med leietager av barnehagen umiddelbart stenge lekeplassen dersom feilen er så alvorlig at den kan representere fare for liv og helse.

Sameiets lekeplasser skal i utgangspunktet kun benyttes av borettslagets egne barn og barn til besøkende. Uvedkommende kan bortvises fra lekeplassene. Det er spesielt viktig at det ikke røykes og kastes søppel i barnehagens uteområde.

§ 9 Parkering og bruk av garasje plass

Parkering skal kun skje innenfor de oppmerkede feltene på den plassen man har fått anvist ved kjøp. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av bil, tilhenger, motorsykel/ moped eller sykkel. Bruk av egen garasje plass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt og vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Sameiet disponerer ikke gjesteparkeringsplasser i garasjen. Feilparkerte biler vil bli borttauet uten varsel og for eiers regning.

Oppmerkede parkeringsplasser utenfor barnehagen kan benyttes utenfor barnehagens åpningstid ved bruk av parkeringskort. Den enkelte sameier får parkeringskort utdelt av Styret sammen med retningslinjer for bruk av dette. Det er inngått avtale med et parkeringsvakt selskap som håndhever parkeringsreglene i sameiet.

§ 10 Balkonger, blomsterkasser, solskjerming

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og private uteplasser så sant det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu, eller på svalganger og andre fellesarealer. Renhold av balkong må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket for å unngå at de kan falle ned og skade personer som oppholder seg på de private uteområdene.

Flislegging av balkongen tillates ikke pga fare for at løse fliser/steiner kan falle ned.

Vedr. rensing av sluk, se paragraf 4.

Ventilasjonen i byggene skaper et vakuum i leilighetene. Det betyr at røyking og annen røyk og matlukt fort blir sugd inn. Røyking på balkongene og nære fasaden medfører røyklukt i leilighetene over/til siden. Det henstilles til at beboerne tar hensyn slik at naboer ikke plages vesentlig av røyklukt inne i egen leilighet, særlig ved soverom på sen kveldstid.

Utvendig solavskjerming samt innglassing av balkongrekkverk tillates oppsatt etter retningslinjer fra Styret (se informasjon om de til enhver tid gjeldende regler på sameiets hjemmeside).

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes, og dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

§12

Det er seksjonseiers/beboers plikt til å iverksette tiltak som forebygger, oppdager og utrydder skadedyr i sin egen bruksenhet. Seksjonseier/beboer har plikt til å umiddelbart melde fra til styret om det er oppdaget skadedyr, samt opplyse om hvilke tiltak som er gjort for å utrydde disse.

Dersom det skal utføres kontroll/forebyggende tiltak eller utryddelse av skadedyr, på eiendomen er det sameiet som betaler dette.

§ 13 Merking av postkasser

Hemer Lås i Vogts gate 56 på Torshov: <http://hemerlas.no/> lager postkasse skilter til Sandakerveien 74.

Type skilt er Stansefabrikkens Kompakt, hvite skilt med svart skrift, store bokstaver.

Alle beboere skal bruke denne type skilt.

Send e-post til post@hemerlas.no med navn og oppsett slik du vil ha skiltet.

Det er maks 5 linjer med ca 20 tegn på hver (varierer etter bokstav, i tar mindre plass enn æ).

Hemer svarer på e-post når skiltet er klart til henting.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Bestemmelser om fellesarealer kan endres av styret, men øvrige forhold endres av årsmøtet.