

Husordensregler

for Sameiet Solhaugen

Vedtatt på sameiermøtet den 6. 5. 04 med endringer på sameiermøter 11. 4.05, 7. 4.10 og 25. 4.12, og av styret 26.9.12 på pt. 2.2, 25.2.13 på pt. 11.1 og 13.1.14 med nytt pt. 3.6. Gjeldende lovgivning og offentlige forskrifter er overordnet for alle aktiviteter i sameiet. Husordensreglene er kun supplement til disse.

1. Generelt

- 1.1 Både seksjonseiere og beboere har ansvar for å holde orden og ta vare på eiendommen, og bidra til å skape et trivelig bomiljø for alle.
- 1.2 Det skal som hovedregel være ro i og ved bygningene og på balkongene mellom kl. 23 og kl. 8. Fester etter kl. 23 skal derfor holdes mest mulig dempet. Ved større fester skal naboene i egen oppgang og tilstøtende oppgang varsles ved oppslag. Vaskemaskin, støvsuger og andre støyende maskiner skal heller ikke brukes mellom kl. 23 og kl. 8.
- 1.3 Alle henvendelser og klager angående forhold i Sameiet bør skje skriftlig til styret. I viktige og større saker skal det skje skriftlig, da også med kopi til forretningsfører.
- 1.4 Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg, jfr. Vedtektenes § 15. Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for sameiet, kan sameiet ved styret kreve at den seksjonseier som selv eller ved sine leietakere har ført til utgiften, dekker denne.

2. Trappeoppgangene – sikkerhet og støy

- 2.1 Inngangsdører og dører til kjeller og loft skal alltid holdes låst.
- 2.2 Det er ikke tillatt å plassere sykler, sportsutstyr eller andre gjenstander i trappeoppgangene, kjellertrappen eller i fellesområdene i kjeller og på loft. Slike gjenstander kan fjernes uten varsel. Dette er i henhold til gjeldende brannforskrifter siden slike gjenstander både representerer stor fare ved røykutvikling ved evt. antennelse og fordi dette er rømningsveier. Unntak fra denne regelen kan gjøres for barnevogn eller sykler som det er plass til under trappen i kjelleren på en slik måte at de ikke stikker utenfor nisjen der.
- 2.3 Unngå smelling med dører og høyrøstet snakk i oppgangene. Dette er spesielt viktig i tidsrommet mellom kl. 23 og kl. 8.
- 2.4 Husdyr skal ikke være løse i oppgangen.

3. Bruk av utendørs fellesområder

- 3.1 Alle beboere kan benytte uteområdene foran oppgangene, "Bakhagen" og skråningen ned mot Collettsgate.

- 3.2 Bruk av fellesområder skal ikke være til utilbørlig sjenanse for andre. Det må derfor vises hensyn ved bruk av grill og utøvelse av ulike aktiviteter. Generelle regler for nattero mellom kl. 23 og kl. 8 skal overholdes.
- 3.3 Hunder skal holdes i bånd på alle fellesområder i båndtvangstiden (1. april til 20. august.) Utenom båndtvangstiden skal de være under eiers fulle kontroll og tas i bånd dersom det er til sjenanse for andre at de er løse.
- 3.4 Tøy kan tørkes i "Bakhagen" der det finnes tørkestativ som kan benyttes unntatt på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager. Banking av tepper må ikke skje når det henger tøy til tørk der.
- 3.5 Hovedregelen for parkering av sykler er at de skal stå ved sykkelstativet i "Rundingen" eller innendørs på egne arealer. De skal ikke parkeres i inngangspartier eller på plenene foran oppgangene. Sykler som settes der har vaktmester fullmakt til å fjerne. Når det gjelder parkering på fortau, henvises til Veitrafikklovens § 18. "Særlige bestemmelser for syklende" der det står at sykkel kan parkeres på fortau dersom den ikke er til unødig hinder eller ulempe. Siden fortauet langs sameiet er ganske smalt, vil sykkelparkering her alltid kunne være til hinder for passasje med barnevogner, gressklipper, postvogner o. l., samt hindre brøyting om vinteren. Slik parkering bør derfor unngås. I og med at naboeiendommene på den andre siden av gaten heller ikke ønsker sykkelparkering på sine plener bør også dette unngås.
- 3.6 Det er ikke tillatt å legge mat til fugler på bakken da det tiltrekker skadedyr.

4. Vann- og brannskader

- 4.1 Felles forsikring dekker slike skader, men styret kan vurdere belastning av egenandel i tilfeller der det har vært utvist uaktsomhet.
- 4.2 Sameiet er ikke ansvarlig for å dekke skader på beboernes inventar etter vannledningsskade. Tegn innboforsikring.
- 4.3 Ved plutselige vannlekkasjer i leilighetene på vannrør eller radiatoranlegget, må seksjonseier/beboer selv umiddelbart kontakte rørlegger eller brannvesenet til å stoppe lekkasjen og begrense skaden, samt stenge de aktuelle stoppekraner i kjellergangen.
- 4.4 Hvis det er nødvendig for å begrense skader på eiendommen, kan styret eller vaktmester ta seg inn i leiligheter hvis ingen er tilstede.

5. Balkonger og utvendig vedlikehold

- 5.1 Beboerne må fjerne løv, is, snø og vann fra balkongene. Seksjonseier vil bli holdt ansvarlig for skader som oppstår på grunn av at dette ikke er gjort. Det må ikke settes gjenstander på balkongen som kan stenge avløpet.

- 5.2 Utvendig maling av vinduer og balkongkant utenom organiserte fellesmalinger skal utføres med sameiets fargekode.
- 5.2 Seksjonseier er ansvarlig for indre vedlikehold av egen balkong. Det må jevnlig kontrolleres at det ikke har oppstått sprekker i gulvet siden det kan føre til at vann kommer inn i betongen og forårsaker større skader. Oppdages sprekker skal dette umiddelbart rapporteres til styret for inspeksjon. Utbedring av evt. sprekker må skje forskriftsmessig med riktig materiale.
- 5.3 Grilling på balkong skal ikke sjenere naboer og er derfor kun tillatt med liten, elektrisk bordgrill.
- 5.4 Generelle regler for nattero mellom kl. 23 og kl. 8 gjelder også for bruk av balkong.
- 5.5 Brannfarlige gjenstander må ikke oppbevares på balkonger.
- 5.6 Brannbalkongene må ikke benyttes som lagringsplass.

6. Avfallshåndtering

Fra 1. mars 2011 ble sameiet inkludert i Oslo kommunes opplegg for kildesortering av husholdningsavfall. Oslo Renovasjonsetat henter husholdningsavfall hver mandag, onsdag og fredag morgen og papir en gang per uke.

- 6.1 Søppelsjaktene skal kun benyttes til husholdningsavfall, og dette skal være forsvarlig pakket inn i ulike poser: blå for plast, grønne for matavfall og vanlige vregte bæreposer for restavfall.
- 6.2 Alt av papp og papir skal kastes i sameiets felles containerne for papir. (De står på vår side av Mikkel Doblougs gate.) Esker og kartonger skal "flatpakkes". Papiravfall skal ikke settes utenfor containerne. Unntak fra denne regelen kan gjøres med større pappesker rett før hentetidspunktet.
- 6.3 Glass-og hermetikkbokser skal kastes i glasscontainere.
- 6.4 Dersom man har ekstra mye avfall som kan kastes i plastsekker, kjøpes merker à kr 30. Disse festes på hver sekk som deretter stilles ved siden av søppelsekkene til ordinær avhenting. (På Renovasjonsetatens nettsider opplyses hvor slike sekker kan kjøpes.)
- 6.5 Materialer etter oppussing og møbler etc. har den enkelte beboer ansvar for å få kjørt bort selv. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i søppelrommene eller kjellerganger. Kostnader ved å fjerne slikt avfall vil tillegges den som har satt fra seg dette.
- 6.6 Containere i forbindelse med dugnader skal ikke benyttes til å bli kvitt privat avfall utover småting.-Kjøleskap, TV-apparater, PC-er og andre elektriske artikler er

spesialavfall som kan leveres der de selger slikt utstyr. Sparepærer, lysstoffrør og malingsrester er også spesialavfall som skal leveres til miljøstasjoner. For øvrig anbefales det at man lar lokale loppemarkeder eller Fretex overta møbler og gjenstander som kan være brukbare for andre.

- 6.7. Det skal ikke kastes sigarettene og annet søppel ut fra vinduer og balkonger. Ting som faller ut ved uaktsomhet eller uhell er beboerne selv ansvarlig for å hente opp igjen.

7. Oppussingsarbeider/rehabiliteringer

- 7.1 En hovedregel ved alt støyende arbeid i leilighetene er at det bør foregå på dagtid fra mandag til og med fredag i tidsrommet kl. 8 og 17. Ikke under noen omstendigheter må det bankes, sages, bores eller slipes i leilighetene før kl. 8 og etter kl. 21 i ukedagene, og i tidsrommet fra kl. 16 på lørdag til kl. 08 på mandag eller på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager.
- 7.2 Ved mindre oppussingsarbeider utført av sameiere selv er ikke banking og bruk av støyende redskaper tillatt før kl. 8 og etter kl. 21 på hverdager, ikke før kl. 09 og etter kl. 16 på lørdager og ikke på søn- og helligdager og offentlige høytidsdager.
- 7.3 Ved omfattende, langvarige og /eller støyende ombyggings- og rehabiliteringsarbeider utført av sameier selv og/eller med innleide håndverkere skal sameiets instruks for rehabilitering følges, og styret skal varsles i god tid før oppstart av arbeidene. Ved endringer som krever godkjenning fra offentlige myndigheter, skal godkjenning dokumenter leveres styret før arbeidet igangsettes.

Naboer skal senest en uke for oppstart av slike arbeider varsles med oppslag i oppgangen og nabooppgangene. I oppslaget skal det opplyses om arbeidets art, omfang og tidsrom og hvilke dager det vil være særs mye støy fra arbeid i leiligheten. Perioder over flere timer med vedvarende støy skal varsles spesielt hver gang. Arbeider av denne art skal bare utføres på hverdager innenfor normal arbeidstid, dvs. mellom kl. 8 og kl. 17 fra mandag til og med fredag.

- 7.4 Berørte naboer skal varsles dersom vannet må kobles ut. Planlagt vannutkobling skal varsles senest dagen før. Slik vannutkobling bør unngås før kl. 9 morgen og etter kl. 17 ettermiddag.
- 7.5 Dersom det blir støv og annen skit i trappeoppgang og/eller kjellergang grunnet oppussing/rehabilitering, må sameier som får utført arbeidet sørge for nødvendig rengjøring jevnlig under arbeidets gang og etter avsluttet arbeid. Kostnader ved utbedring av evt. avskalling av maling i oppgangen, forårsaket av bæring av større gjenstander, vil bli tillagt sameier. Det samme er tilfellet dersom sameiet må organisere rengjøring eller bortkjøring av gjenstander etter oppussing/rehabilitering.

8. Høy musikk og musikkøvelser

- 8.1 Enkelte lyder har større spredningsevne enn andre slik som bass fra forsterkeranlegg, piano og enkelte blåseinstrumenter. Musikk som åpenbart kan høres godt av naboene, bør betraktes på samme måte som støy fra byggearbeider og følge samme reglene som i pkt. 7.1.

9. HMS – helse, miljø og sikkerhet

- 9.1 Seksjonseier er ansvarlig for at gjeldende lover, regler og brannforskrifter overholdes i egen seksjon og øvrige arealer seksjonseier disponerer i sameiet.
- 9.2 I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange
- 9.3 Montering av avtrekksvifter i kanaler på bad og kjøkken er ikke tillatt fordi det både forstyrrer utlufting gjennom kanalene og vil forårsake rask spredning av røyk til andre seksjoner ved brann. Det er heller ikke tillatt å montere kjøkkenvifter til luker i yttervegger.
- 9.4 Dersom det skal settes fryser og/eller kjøleskap i kjellerbod, må seksjonseier for egen regning få satt opp kontakt i boden som går mot egen strømkrets i el-skapet i kjellergangen. Det samme gjelder om det jevnlig brukes mye strøm til annet i kjellerboden Seksjonseier har ansvar for ettersyn av alle typer elektriske apparater som trekker strøm i kjellerboden. I loftsbeder er det ikke tillatt å ha fryser eller kjøleskap.

10. Skilting

- 10.1 Seksjonseier er pliktig til å sørge for at postkasse, ringepanel ved utgangsdør og boddører er merket i hht. Sameiets retningslinjer for skilting.
- 10.2 Det tillates ikke å bruke egenproduserte lapper eller skilt, og slik merking vil bli fjernet. Styret har rett til å få laget riktig skilt for seksjonseiers regning, dersom ikke dette etter pålegg er gjort innen rimelig tid. Rimelig tid settes til 14 dager

11. Vask av tøy

- 11.1 Vaskeriet i nr. 15 C kan benyttes mellom kl. 8 og 23 alle dager. Brukere må sette seg opp på vaskelister. Bruksanvisningene til maskinene skal følges, og brukere må selv gjøre rent etter seg. Brukere er ansvarlig for skader som skyldes ureglementert bruk av vaskeriene.