



FREDENSBORG SAMEIE 1

Møllergata 50, 0179 Oslo.

HUSORDENSREGLER FOR FREDENSBORG SAMEIE 1

(Møllergt 50 og 52 samt Jess Carlsensgate 10 og 12 - 0179 Oslo)
(Gnr 208, Bnr 938)

(Vedtatt på sameiermøtet 18. august 2004, revidert 20. Feb 2007, Aug 2010, 13. Apr 2011 og 18. Des 14)

1 VELKOMMEN

Disse Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne i Fredensborg Sameie 1 (FS-1) og Hausmann borettslag (HMB) trivsel og trygghet.

- Et godt bomiljø avhenger i første rekke av vår evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler.
- Mange vil ha størst mulig frihet. Dog må ikke hensynet til den enkelte beboers/brukers krav til frihet strekke seg så langt at det ødelegger for hensynet til fellesskapets krav til frihet.
- Vi ønsker å skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

I tillegg til å etterleve disse husordensregler må du som beboer i FS-1 / HMB også forholde deg til Sameiet Fredensborg Gårdsroms (Gårdsrommet) Husordensregler. Disse gjelder for vårt felles gårdsrom mellom bygningene, samt for leie og bruk av Takhuset på taket av Jess Carlsens gate 12 .

Er du i tillegg eier av en garasje plass i kjelleren må du forholde deg til Sameiet Fredensborg Garasjesameies (Garasjen) Husordensregler som gjelder for hele kjelleren.

2 ANSVAR OG OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som bor og oppholder seg i leiligheter, fellesområder, uteområder og forretningslokaler tilhørende Fredensborg Sameie 1 (FS-1) og Hausmann borettslag (HMB).

- Seksjonseier/andelseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere / besøkende, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten / seksjonen.
- Ved utleie eller besøk er seksjonseier/andelseier ansvarlig for overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

3 RO

Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. For dager med påfølgende normal arbeidsdag skal det være ro i tidsrommet mellom kl. 2300-0700. For dager med påfølgende fridag skal det være ro i tidsrommet mellom kl. 2400-1000.

- Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd.
- Skal støyende oppussing (drill, sirkelsag etc) foregå, bør naboene under, over og ved siden varsles på forhånd. Skal skje i tidsrommet 08-21 på hverdager og kl 10-19 på lørdager. Søndager og helligdager skal de ikke gjennomføres støyende oppussing.
- Takterrassen og gårdsrommet er et rekreasjonsområde, og underlagt de samme husordensreglene som leilighetene. Siden lyden bærer langt utendørs, bør høy musikk og støyende oppførsel unngås.
- Varelevering til næringslokalene kan skje mellom kl. 6.30-20.00.

4 VEDLIKEHOLD/SKADER/FORSIKRINGER

Ansvarsforholdet for vedlikehold, skader og forsikringer i forholdet til selskapet og den enkelte seksjonseier/andelseier er gitt av selskapets vedtekter.

- Sameiet er ansvarlig for ytre vedlikehold av bygget, vedlikehold av innvendig felles ledninger/anlegg som går gjennom boligen, samt fellesarealene (takterrassen, trapper, porter, søppelrom, portåpnere, sikkerhetsanlegg osv). Sameiet holder bygget forsikret.
- Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold i egen bolig/seksjon (gulv, vegger, tak, innvendige og utvendige dører, vindusglass, elanlegg, rørlegg, røropplegg, sentralvarmekonvektorer osv). Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for å forsikre sitt innbo/løsøre.
- Seksjonseieren/andelseier må varsle styret ved mistanke om skader/vedlikeholdsbehov på de felles ledninger/anlegg som går gjennom boligen.
- Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for at avtrekksventiler, sluk og avløp holdes åpne. Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Innvendige endringer eller justeringer av egen seksjon/leilighet er tillatt, dog med begrensninger i forhold til svekkelse av eiendommen bygningsteknisk. Utvendige arbeider må avtales med styret.
- Av hensyn til gyldighet av selskapenes forsikringer skal alle-arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at seksjonseier/andelseier kan dokumentere at slike krav er oppfylt.
- Skader forvoldt av seksjonseier/andelseier eller personer seksjonseier/andelseier har ansvaret for, og som ikke dekkes av forsikringen, er seksjonseier/andelseier økonomisk ansvarlig for.
- Styret kan pålegge seksjonseier/andelseier å utbedre feil og mangler, eller sørge for at dette utføres for seksjonseier/andelseiers regning.

5 FELLESAREALER/SIKKERHET

Ved bruk av fellesarealene (takterrassen, trappeoppgangene, gårdsrommet og lignende), skal alle vise hensyn. Fellesterrassen for oppgang C og D vil få egne retningslinjer for bruk.

- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill, bruk av åpen ild er ikke tillatt.
- Fellesarealene er rømningsveier i tilfelle brann, og det er derfor ikke tillatt å ha noe stående her. Unntak: Utenfor egen entredør kan barnevogn og rullator plasseres.
- Dører/porter til garasje, gårdsrom, oppganger og fellesrom er en sikkerhetsbarriere, og skal derfor alltid være låst.
- Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og annet brennbart utstyr på garasjeplassen.

6 SKILTING/NØKLER

Skilting og adgang til bygget reguleres av Styret.

- Navnskilt på dørklokketavle og postkasser ivaretas av den enkelte seksjonseier/andelseier. Kostnadene dekkes av den enkelte. Postkasse og ringeklokke skal merkes iht vedtatt standard. Det tillates et "reklame uønsket" merke på hver postkasse.
- Ved utleie av leiligheten må seksjonseier/andelseier selv sørge for at skilting er oppdatert. Dersom seksjonseier ikke selv ivaretar ansvaret for merking innen rimelig tid (30 dager) vil styret iverksette merking og presentere regningen for seksjonseier/andelseier. Styrets utgifter og saksomkostninger vil bli belastet eier av boenheten.
- Nøkler / nøkkelkort / portåpnere bestilles av eier/andelseier. Rekvisisjon utstedes av styret. Kostnadene betales av seksjonseier/andelseier.

7 AVFALL/HYGIENE

Vi ønsker et boområde som er rent og trivelig, og fritt for udyr og uønsket lukt.

- Vanlig husholdningsavfall kildesorteres, bringes til søppelrommet og deponeres i de respektive søppelcontainere.
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må seksjonseier/andelseier selv besørge bortkjøring av.
- Mating av dyr/fugler samt matrester som etterlates utendørs kan tiltrekke seg utøy, rotter og mus, og er derfor ikke tillatt.

8 BALKONGER/FASADER

Balkonger og fasader skaper et viktig førsteinntrykk av boområdet. Oslo kommune har regler for utseende og endringer av fasadene. Vi må derfor være restriktive.

- Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkonger/fasader som kan virke skjemmende eller være til sjenanse for naboene.
- Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt på balkongene. Bruk av åpen ild er ikke tillatt.
- Installasjoner på byggets fasader er ikke tillatt.
- Lagring eller installasjoner over rekkverkshøyde på balkongene er ikke tillatt. (Eksempel: Parabolantenne, kjøleskap, reoler osv).

Styret vil utarbeide retningslinjer for montasje av markiser, flaggstenger, blomsterkasser, utelamper og lignende. Evt. andre installasjoner (lysreklame, utløp for gasspeiser etc.) skal forhåndsgodkjennes av styret.

9 DYREHOLD

Kjeledyr kan holdes så sant dyret er tillatt i Norge.

- Eieren må ha full kontroll over kjeledyret, og det må ikke være til plage eller sjenanse for andre beboere.
- Ved gjentatte klager fra beboere kan styret beslutte å forby et kjeledyr etter å ha vurdert om dyret er en reell ulempe eller sjenanse.
- Kjeledyr skal være i bur/i bånd og under tilsyn av eieren når det er i fellesarealene. Det er ikke tillatt å la dyr gjøre fra seg innenfor kvartalets område.

10 BRUKSOVERLATING/UTLEIE OG EIERSKIFTER

Seksjonseiere/andelseiere kan overlate bruken av leilighetene eller selge denne i henhold til de bestemmelser som er gitt av selskapets vedtekter.

- Bruksoverlating -og eierskifte må meldes skriftlig til styret og forretningsfører.
- Bruksoverlating av leiligheter i HMB krever forhåndsgodkjenning av styret.
- Ved bruksoverlating er seksjonseier//andelseier erstatningspliktig for enhver skade som følger av overtredelse av husordensreglene, pålegg fra styret, eller annen mangel på aktsomhet, som om det var han/hun selv som bodde i leiligheten.
- Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdes av den som overtar bruken, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Eventuelle overtredelser, skader eller utgifter forårsaket av disse er seksjonseierens/andelseier ansvar.

11 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av Styret.

- Forslag til endringer kan meldes fortløpende til styret.
- Nye husordensregler distribueres til alle beboerne.

12 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal foretas skriftlig og besvares skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle og sameiets/borettslagets hjemmeside, eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

-----oOo-----