

Husordensregler

fastsatt den 27. april 2004 av sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Lunden 20 i medhold av sameie-vedtekter av 22. mai 2003 § 5, jf. lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), §§ 19 - 28. Revidert 26. april 2007. Revidert 21. april 2009.

Innhold

§ 1. FORMÅL.....	2	§ 4.7. GRØNT ANLEGG ANGVÆIER-MV.....	4
§ 2. VIRKEOMRÅDE.....	2	§ 5. PARKERING.....	4
§ 3. GENERELT.....	2	§ 6. DYREHOLD.....	4
§ 4. RENHOLD, ORDEN OG VEDLIKEHOLD.....	2	§ 7. STØY.....	5
§ 4.1. LEILIGHETEN.....	2	§ 7.1. GENERELT.....	5
§ 4.2. BALKONGER/HAGEAREAL.....	2	§ 7.2. MUSIKKØVING.....	5
§ 4.3. OPPGANG/TRAPPER OMHEIS/VESTIBYLE.....	3	§ 7.3. HÅNDVERK SARBEID OPPUSSING SARBEID OG BORING I BETONG.....	5
§ 4.4. RENOVASJON.....	3	§ 8. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD.....	5
§ 4.5. BODER.....	3	§ 9. IKRAFTTREDEN.....	5
§ 4.6. GARASJEANLEGG.....	3		

§ 1. Formål

Disse ordensreglene skal bidra til å sikre at de ulike beboerne i sameiet følger visse nødvendige minimumskriterier, slik at tilstrekkelig hensyn til de øvrige beboere blir ivaretatt, og for at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle.

§ 2. Virkeområde

Ordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet. Disse kalles beboere dette regelverket.

Beboerne skal så langt det passer sørge for at ordensreglene også blir overholdt av besøkende.

§ 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg grundig inn i disse ordensreglene, og har et ubetinget ansvar for å pålegge sin leietaker til å sette seg grundig inn i ordensreglene ved eventuelt utleie av leiligheten.

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse ordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører de øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, egen bod eller egen parkeringsplass. Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Leiligheten

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 8 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk under vinduer.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, herunder veggdyr, insekter eller lignende, skal beboerne straks varsle styret om dette. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger/hageareal

Alle leiligheter skal ha like markiser. Dette gjelder så vel farger, mønster, størrelse og kvalitet. Oppsetting av markise må ikke skje uten styrets godkjenning. Dette gjelder også tildekking av balkongrekkverk.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller falle ned fra balkongene. Blomsterkasser må sikres skikkelig, og det må tas behørig hensyn til naboen under ved vanning. Utvendige blomsterkasser skal godkjennes av styret.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller balkong, oppsetting av antenneutstyr (parabolspeil, etc.), samt grilling eller annen matlaging på balkong, må ikke forekomme dersom dette medfører lukt-/støvplage eller annen vesentlig sjenanse for øvrige beboere. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt. Hver beboer pålegges å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter.

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle

Innvendige fellesarealer skal normalt holdes fri for private gjenstander av noen art. Dersom en beboer ønsker å sette ut planter eller annen pynt utenfor inngangsdøren til sin leilighet, skal styret godkjenne dette. Beboeren er ansvarlig for å holde rent rundt dette arrangementet. Beboerne skal ta rimelig hensyn til ønsket om et estetisk sett noenlunde helhetlig og harmonisk innredning i disse rommene. Styret kan opprette en egen gruppe for å arbeide med slike spørsmål.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdøren til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst. Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til bygget med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Postkasser og ringetablåer for port-telefon skal ha standard skilt og skrifttype. Postkasseskilt bestilles av styret eller den som styret gir fullmakt. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret hvis egne skilt avviker fra de øvrige.

§ 4.4. Renovasjon

Avfall (emballasje, matrester, etc.) skal legges i avsatte søppelcontainere i Lunden Hageby, jf. velforeningens bestemmelser. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som skal knyttes godt igjen før de legges i søppelcontaineren. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet henses i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegget.

§ 4.5. Boder

Beboerne plikter å holde sine egne nettingboder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 generelt.

Røyking er forbudt i bodene og i andre fellesarealer innendørs. Dette forbudet inkluderer også bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. Styret kan etter søknad fravike deler av dette forbudet for en begrenset periode. Ved fravikelse skal styret gi detaljert instruks om hvilke forholdsregler som må overholdes av beboeren.

Det er forbudt å ta inn motorsykel/moped/scooter i innendørs fellesarealer eller i boder. Arbeid på motorkjøretøy er forbudt i disse rommene.

Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal kun skje etter styrets anvisning.

Døren til rommet med nettingbodene skal være låst når den forlates av beboeren.

§ 4.6. Garasjeanlegg

Gjeldende norske lover, forskrifter og kommunale vedtekter skal overholdes i garasjeanlegget.

Garasjeanlegget er til for parkering av kjøretøy og det er ikke tillatt å oppbevare annet i garasjeanlegget, med unntak av bildekk som monteres på vegg. Veggstativ for dekk må være av en type som er godkjent av styret og monteres på fagmessig vis.

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret straks varsles.

Garasjeanlegget er til for parkering av kjøretøy og det er ikke tillatt å oppbevare annet i garasjeanlegget, med unntak av bildekk som er montert på vegg. Veggstativ for dekk må være av en type som er godkjent av styret og monteres på faglig vis.

Garasjeporten er automatisk og kan betjenes med fjernkontroll eller nøkkelbrikke. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. En må være oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med hensyn på dette. Inn- og utkjøring må skje med varsomhet og med hensyn på øvrige brukere av garasjen og andre trafikanter generelt - både fotgjengere og kjørende ved sameiets innkjørsler.

Bilhorn må ikke brukes - unntatt i rene nødssituasjoner.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke henses i garasjeanlegget.

Kjøretøy som ikke er i kjørbare stand eller er avskiltet, skal ikke oppbevares i garasjeanlegget uten styrets skriftlige samtykke. Styret kan fjerne slike kjøretøy på eiers bekostning med en ukes forhåndsvarsel, jf. også etterfølgende paragraf om Skade, feil, mangler eller mislighold.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift, vasking eller polering av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

§ 4.7. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Utareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, overbygg, veier og parkeringsplasser ikke skades.

Fotballsparking, ballslåing eller andre ballspill utenfor anvist område, eller kast av stein, is/snø mot vegger, vinduer eller inngangsparti er strengt forbudt.

§ 5. Parkering

Parkering innenfor Lunden Hageby skal kun skje på egne opparbeidede parkeringsplasser som primært er tiltenkt besøkende. Øvrig parkering skal skje i form av lovlig gateparkering, jf. Oslo kommunes parkeringsbestemmelser.

Ved all parkering eller stans av kjøretøyer langs sameiets eiendomsgrense, skal det tas behørig hensyn til transport av syke og funksjonshemmede, eldre og andre med begrenset fremkommelighet, samt for parkering og adkomst for brannvesen, politi, renholdsverk, etc. En skal påse at annen trafikk så vidt mulig kan passere uhindret.

Kjøretøyer som i mer enn 15 minutter parkeres i strid med disse bestemmelser, kan borttaues uten varsel.

Hensatte kjøretøyer på sameiets område, som enten er avskiltet eller åpenbart ikke i kjørbare stand kan styret fjerne på eiers bekostning med en ukes forhåndsvarsel, jf. også etterfølgende paragraf om Skade, feil, mangler eller mislighold.

§ 6. Dyrehold

Alle beboere som har husdyr, eller som vil anskaffe husdyr, skal gi melding om dette til styret. Styret kan nekte dyrehold dersom denne meldeplikten ikke overholdes. Dyrehold kan også nektes hvis en beboere har dokumentert helseplage som kan knyttes til dyreholdet.

På sameiets område (utenom i leilighetene) skal hunder og katter føres i bånd/sele. Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets område. Beboere med dyr plikter til enhver tid å holde sameiets områder, inkludert korridorer, vestibyle, heis, trapp og garasje ren for dyreekskrementer, dyrehår, og annet dyreavfall som er til sjananse for øvrige beboere.

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må under ingen omstendighet etterlates på balkong uten tilsyn.

Brudd på reglene om dyrehold medfører tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn, og styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område, jfr. også etterfølgende pkt. om om skade, feil, mangler eller mislighold.

§ 7. Støy

§ 7.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødige med støy. Bruk av musikkanlegg, radio og fjernsyn må skje i samsvar med dette. Høytalere bør derfor ikke plasseres på gulv eller direkte på vegg uten at passende lydisolerende materiale benyttes som mellomlegg. Man må være spesielt oppmerksom på støyfare ved bruk av slike apparater med åpne vinduer, på balkong eller utendørs, og eventuelt foreta undersøkelser om lyden sjenerer naboskapet. Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokken 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager frem til klokken 10:00.

§ 7.2. Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg.

Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt mulig etter klokken 19:00.

§ 7.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, samt snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn 30 minutter, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 8. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.

Ved brudd på sameiets regelverk kan styret i spesielle tilfeller pålegge salg av seksjon eller at seksjonen fravikes, jf. vedtektene § 9.

§ 9. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse husordensreglene trer i kraft 27. april 2004.