

HUSORDENSREGLER

for BOLIGSAMEIET ST. GEORGS VEI 43 - 65

Sameiets Husordensregler ble vedtatt 13. april 1994, endret 28. mars 2000, endret 27. februar 2007 og sist endret 14. mars 2016.

Husordensreglene er skrevet for å fremme orden og trivsel i sameiet.

Ytre orden

1 Antenner, fliser på skillevegger og innglassing av veranda

Man kan ikke sette opp skilt eller antenner m.v. uten styrets skriftlige tillatelse. Dette gjelder også for fliser eller lignende på skillevegger. Innglassing av veranda (kjøkkensiden) er ikke lenger tillatt, i.h.t vedtak på Sameiermøtet 2006.

2 Avfall

Husholdningsavfall skal kildesorteres. Tomme kartonger må slås sammen før de legges i egne konteinere merket for papir. Det er ikke tillatt å fylle søppelkonteinerne med avfall fra oppussing o.a. Ved oppussing, og ved større mengder emballasje, må sameier selv sørge for at dette blir kjørt bort.

Det er viktig at lokkene på avfallsbeholderne aldri står åpne. Dette for å unngå rotter og mus.

2 a) Farlig avfall

Farlig avfall skal leveres til gjenbruksstasjoner. Den nærmeste er: Smestad gjenbruksstasjon, Ullernchausseen 26. Tlf. 23 48 36 50. Se

www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no. Alternativt kan kommunens årlige oppsamlingsbil benyttes.

3 Ballspill

Sameiet deler sports plass med Boligsameiet Hofftunet. Der er det målbur. Våre utearealer skal ikke brukes til fotballsparking eller ballkasting.

4 Branninstruks

Branninstruks er hengt opp i alle oppganger. Les denne nøye. Samlingsplassen er viktig i de tilfeller hvor sameiere ikke møter opp, slik at vi kan varsle og hjelpe.

5 Dekkhotell

Sameiere har tilgang til felles, avlåst dekkhotell i den store garasjen (under nr 53-65). Nøkkel fås av styret. Det er begrenset plass til oppbevaring av dekk og oppbevaringen skjer på eget ansvar. Navn og oppgangsnummer føres på listen. Merk plassen din med egen navnelapp.

6 Dugnad

Hver vår/høst arrangeres dugnad. Sameierne oppfordres til å delta. Informasjon gis fra styret/dugnadskomiteen, som også sørger for formidling av oppgavelisten.

Dersom en sameier fysisk ikke kan delta på dugnad(ene), kan det innbetales et beløp til sameiets «hagefond». Styret bestiller konteinere til hageavfall og skrot, vanligvis to ganger i året, og til juletrær ved behov.

7 Fellesarealer og lagring

Fellesarealer, herunder gang til boder, trappeoppgang, trapperepos og øvrige fellesområder, skal ikke brukes til oppbevaring. Barnevogner kan settes inn ved trappen på inngangsplanet. Sykler må ikke settes i oppgangene, på gårdsplass eller adkomstvei, men plasseres i sykkelbod eller sykkelstativ i garasjen(e). Ingen gjenstander, uansett hvilke, må plasseres slik at de sperrer/hindrer rømningsveier.

7 a) *Terrasser/verandaer skal ikke brukes til lagringsplass.* Det er ikke tillatt å montere skap eller lagerreoler som er synlige fra utsiden.

7 b) *På egen p-plass i garasjen kan det kun lagres ett sett dekk, bilrelaterte gjenstander og eventuelt propanbeholder.* All oppbevaring er på eget ansvar. Brann- og redningsetaten fraråder oppbevaring av ved og øvrige brennbare gjenstander.

7 c) *Våt ved må ikke lagres i kjellerbod / kjellerrom.*

7 d) *Røyking er ikke tillatt i sameiets fellesrom,* som inngangspartier, ganger, trapper og garasjeanlegg.

8 Fyrverkeri

Et hvert bruk av fyrverkeri er forbudt på Sameiets område.

9 Grilling på verandaen/terrassen

Kun elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

9 a) Oppbevaring av propan

Det er, i følge Brannforskrifter, ikke tillatt å oppbevare propan i kjellerbod. Grunnet brannfare må gassbeholdere kun oppbevares på egen terrasse/veranda eller i garasjeanlegg med åpen lufting.

10 Konteinere ved oppussing

Plassering av konteinere ved oppussing skal avtales med styret på forhånd.

11 Lufting av tøy

Tøy kan luftes på terrasse/veranda, men slik at det ikke sjenerer andre. Risting av tepper og tøy fra vinduer og terrasser/veranda er ikke tillatt.

12 Lås dørene

Ytterdører og dører til fellesrom, herunder sykkelboder, skal være låst til enhver tid.

13 Maling- og beisfarger

Se «Kjekt å vite» eller oppslagstavlen for oversikt over fargekoder.

14 Markiser

Sameiet har ingen faste fargekoder for markiser, men anbefaler at nye/bytte av stoff tilpasses øvrige markiser i blokken. Installasjon og vedlikehold av markiser er sameiers ansvar.

15 Mating av fugler

For å hindre rotteplager, bør det vises tilbakeholdenhet med mating av fugler, samt unngås at mat og frø faller på bakken eller ned på terrassen/verandaen under.

16 Parkering & biler

Hver seksjon disponerer én p-plass i garasjeanlegg. Enkelte sameiere har, før Lov om seksjonering trådte i kraft i 1993, kjøpt disposisjonsrett til ytterligere én p-plass. Denne ekstra plassen kan ikke selges til utenforstående (se Vedtektene). Sameierne skal benytte tildelte garasjeplasser.

16 a) Gjesteparkering i den store garasjen

Plassene er merket "Gjest" og ment for kortere opphold/besøk i inntil 14 døgn, samt firmabiler i arbeid, forutsatt at det ligger synlig P-tillatelse i frontruten. Blanketter for P-tillatelser henger innenfor kjøreporten. Parkering uten utfylt P-tillatelse kan medføre

borttauing for eiers regning og risiko. Sameiere og leieboere skal ikke oppta gjeste p-plassene, men benytte p-plasser de selv disponerer. Kontakt styret hvis du har spørsmål.

16 b) *Gjesteparkeringsplass på uteområdet*

Plassen er ment for korte opphold og besøk, samt håndverks- og firmabiler på oppdrag for våre sameiere. Sameiere og leieboere bør ikke oppta plass her, men benytte p-plasser de selv disponerer i garasjeanleggene.

16 c) *Ekstra oppstillingsplass til bil eller tilhenger*

Sameiere som har behov for ekstra p-plass eller oppstillingsplass til tilhenger kan henvende seg til styret / den styret har utpekt. Styret utsteder en avtale for leie av oppstillingsplass. Utleien skjer kvartalsvis.

Leien betales forskuddsvis og faktureres/reguleres sammen med felleskostnadene. Gjensidig oppsigelsestid er 1 (en) måned. Ved oppsigelse innenfor et kvartal refunderes ikke resterende leie.

16 d) *El-biler*

El-bileiere blir avkrevd avgift for ladestrøm i garasjeanleggene. Avgiften vurderes og fastsettes av styret.

Disse retningslinjene er foreløpige og kan endres på kort varsel, bl.a. grunnet EU-direktiv og nye el-bilforskrifter.

Lading av el-biler uten forutgående tillatelse fra styret vil være brudd på sameiets regler.

16 e) Det er forbudt å la biler gå på tomgang og heller ikke tillatt å vaske bil på sameiets områder.

16 f) *Håndverkere/servicebiler må ikke sperre ferdsel på indre område.* Det er kun tillatt å stanse for av- og pålessing, så sant sjåføren er lett tilgjengelig. Kontaktinformasjon med telefonnummer *må ligge i frontruten.* Dette MÅ formidles til leverandører av varer og tjenester. *Overtredelse kan medføre at nødetater ikke kommer frem og serviceetater legger Sameiet bot.*

17 Portåpner og kode til garasjene

Sendere til å åpne garasjeportene skal ikke oppbevares i bilen. Tap av sender varsles styret.

17 a) *Oppgi aldri koden til tastepanelet* ved innkjøringen til den store garasjen til uvedkommende.

18 Skilt til ringepanel og postkasser

All skifte av navneskilt til ringepanel skal følge sameiets faste standard, også ved korttidsutleie. Navneskilt bestilles gjennom styret eller den styret har utpekt. Sameiere som ønsker nytt skilt til postkasse må selv ordne dette med Posten Norge og dekke kostnaden.

19 Skader

Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Sameieren/den som forvolder skaden må dekke alle kostnader forbundet med skader.

20 Snø og renhold på terrasse/veranda

Sameierne plikter å fjerne snø og is fra egen terrasse/veranda. Videre er det sameiernes plikt å sørge for at avløpsrennen på terrassen er fri for hinder slik at vann kan renne til avløpet.

20 a) *Terrasse- og verandagulv* skal ikke spyles, verken med slange eller høytrykkspyler.

21 Utearealer og planter

Utearealene er felles eiendom og ingen sameier eier særskilte arealer. Sameiere kan gjerne bidra med planting av blomster samt vanning og stell. Ingen sameier eier plantede vekster som står på felles eiendom. Vi ber alle vise hensyn når det gjelder aktiviteter på plener foran verandaer/terrasser.

21 a) *Ingen planter skal stå helt inn til grunnmur.* Det bør være minimum 20 cm med drenerende masse (pukk/stein) nærmest mur/treverk.

21 b) *Det er ikke lenger tillatt å plante klatreplanter inntil vegger på bebyggelsen.* Eksisterende klatreplanter må beskjæres så de ikke vokser inn i treverk/karmer eller takrenner. Plantene må fjernes fra fronten av verandaer, da de kan skade fronten av dekket og være til hinder ved vedlikehold.

21 c) *Styret formidler oppgaver til Sameiets gartnertjeneste.* Tjenesten omfatter stell og klipping av plener, beskjæring av busker og hekker. Gartnertjenesten omfatter ikke oppgaver den enkelte sameier ønsker utført, uten at dette avklares med styrets utekontakt.

22 Vifter på tak til peis/ildsted er sameiers ansvar

Sameiere som ønsker å montere slik vifte må ta kontakt med styret. Sameiets elektriker må benyttes og kostnadene belastes sameier. Det samme gjelder reparasjoner og utskifting av peisviften.

Indre orden

23 Alarm / innbrudd / sikkerhet

Sameiet har ingen avtale med alarmselskap. Sameier bestemmer selv om det er ønskelig med innbrudds- og/eller brannvarslingsalarm.

24 Ansvar

Sameierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.

25 Brannsikring

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal kontrolleres minst en gang pr. år og være i god stand. Dette er seksjonseiers ansvar. Branninstruks henger på alle oppslagstavler.

26 Dørpumpe

Dørpumpen på egen inngangsdør er sameierens ansvar. Det er ikke påkrevet med dørpumpe, men det gir trygghet ved en evt. brann.

27 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde mer enn 2 husdyr i hver seksjon (2 hunder / 2 katter / 1 hund og 1 katt). Hunder kan luftes på fellesområder unntagen lekeplassene. Hundeeskrementer må fjernes av hundeeier. Dyrehold av enhver art skal ikke være til sjenanse for andre sameiere.

28 Fremleie og meldeplikt til styret

Fremleie er tillatt og navn på leietaker skal meldes styret senest 14 dager etter at leieforholdet startet. Sameieren har ansvar overfor Sameiet for alle skader eller ulemper Sameiet får av hans/hennes fremleier(e). Sameier skal sørge for at leietaker blir orientert om informasjon gitt av styret. Leietaker plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter og husordensregler.

29 Klager til styret

Alle klager til styret vedr. brudd på husordensreglene skal være skriftlige og inneholde klagerens navn, adresse og øvrig kontaktinformasjon. Styret behandler ikke klager over støy eller lukt fra tobakksrøyking.

29 a) *Kontakt med styret:* Bruk styrets postkasse i Bod når 2 (vis a vis nr 55) eller send en e-post. Styrets medlemmer med kontaktinformasjon finnes på oppslagstavlen.

30 Klesvask

Vask av klær i vaskemaskin på bad og i kjøkken, eller i leiligheten for øvrig, er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjent vaskemaskin. Sameierne har det fulle ansvar for enhver skade som følge av ikke-godkjent utstyr.

31 Nøkler

Styret disponerer hovednøkler til oppganger og fellesområder.
For bestilling av nye nøkler/ekstra nøkler til seksjonen: Kontakt styret.

32 Ombygging av seksjonen

Ved større forandringer, som flytting av vegger og omdisponering av rom i seksjonen, skal styret kontaktes på forhånd. Dette for å sikre at de bygningstekniske installasjonene blir ivaretatt.

33 Radonmåling

Ved utleie plikter seksjonseier å foreta måling av radongass. Det skal foreligge en attest på at dette er utført.

34 Ro

Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl 23:00 til kl 07:00.
Støy fra banking, boring o.l. skal unngås på hverdager fra kl 20:00 til 08:00 og på lørdag fra 18:00 til mandag kl 08:00 (gjelder også offentlige helligdager).

34 a) *Ved større, langvarig oppussing* skal naboer i oppganger i blokken varsles før oppstart. Sameier som pusser opp skal i størst mulig grad holde ganger og trapper rene for eget smuss.

34 b) *Ved spesielle anledninger* med selskapelighet i leiligheten utover kl 23:00, skal sameierne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

34 c) *Leiligheten skal ikke, på noen måte, benyttes til noe som kan være til sjenanse for de øvrige beboere.* Det er ikke anledning til å drive musikk- eller sangundervisning i leiligheten.

34 d) *Det anmodes på det sterkeste om ikke å bruke harde hæler / stiletthæler innendørs,* da lyden av disse forplanter seg gjennom betongen.

35 Rør og avløp

Sluk på badrom og vaskerom må etterses/renses minst en gang pr. år. Rørlegger kontaktes dersom det er behov for assistanse. Se også "Kjekt å vite".

36 TV-signal og internett (bredbånd)

Hver seksjon har fått tildelt en HD PVR-boks (i 2013), som tilhører seksjonen. Boksen gir TV-signal («startpakke» fra Get AS) og tilgang til Internett. Kostnadene dekkes over fellesutgiftene.

Sameiere kan velge andre løsninger og leverandører, men må likevel dekke andel av kostnadene. Se også "Kjekt å vite".

37 Stoppekran

Ved lengre fravær bør stoppekranen for vann stenges. Den befinner seg i vaskerommet (evt. plassert annet sted i seksjonen).

37 a) Hovedstoppekran for oppganger

Alle oppfordres til å gjøre seg kjent med plasseringen av hovedstoppekranen for sin oppgang. Oversikten henger på oppslagstavlen.

38 Veggdyr

Det skal meldes styret hvis det oppdages veggdyr. Sameiets forsikring dekker fjerning av visse typer veggdyr.

39 Ventilasjon/avtrekk

Ventilasjonsvifter på tak er Sameiets ansvar

Det er montert én vifte pr. leilighet på taket – som styres fra bryterpanelet på kjøkkenheten over komfyren. Denne styrer også avtrekk fra badrom.

Meld straks fra til styret ved mistanke om defekt takvifte. Frisklufttilførsel skjer gjennom spalteventiler i overkant av vinduer og lufteventiler.

39 a) Kjøkkenheten i den enkelte leilighet er sameiers ansvar

Ved fornyelse er det viktig å velge riktig type kjøkkenhette; uten innebygget motor, men med trafo og mulighet for åpning/lukking for kjøkken og bad, samt tre hastigheter.

Dersom det monteres kjøkkenhette med innebygget motor, vil denne ødelegge viften på taket.

Kjøkkenheten, eller montert bryter som erstatter denne, skal aldri slås av.

39 b) Ventiler på vinduer og lufteluker må alltid stå åpne slik at det unngås undertrykk.

40 VVS- og el-installasjoner krever samsvarserklæring

Arbeider/reparasjoner/nye installasjoner på bad og kjøkken som gjelder røropplegg/ventilasjon, må kun utføres av autoriserte firmaer.

Alle elektriske installasjoner må være godkjente. Sameier må på forespørsel kunne fremlegge FDV/samsvarserklæring.