

HUSORDENSREGLER FOR TOKERUDTOPPEN SAMEIE

Vedtatt på årsmøtet 24.4.2018. Nye husordensregler erstatter regler sist revidert i 2011.

A. GENERELT

1. Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk", og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter. Husordensreglene er fastsatt med hjemmel i vedtektene.
2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre er vaktmester bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp som klagesak med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet. Naboklager forelegges den innklagede før styret fatter vedtak.

A. LEILIGHETENE Ro, vedlikehold etc

1. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Søn- og helligdager mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.
2. Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager, kun på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00.
3. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.
4. Det må ikke kastes fremmedlegemer som bleier, bind, avispapir eller matfett i WC eller i andre avløp. Slikt fører til at rør går tett og påfører beboerne store ekstra kostnader.
5. Ved oppussing/rehabilitering av yttervegger, må styret kontaktes for informasjon og veiledning. Det er ikke tillatt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som størrøse og plassering på vinduene, maling i andre farger enn det sameiet benytter, radio- og TV -antenner/parabolantener, skilt eller andre faste innretninger. Ved større innvendig rehabilitering anmodes det om at styret kontaktes, da det kan være nyttig med tanke på informasjon om f.eks. nåværende plassering av rør, eller andre bygningstekniske ting. Hvis man ønsker å sette opp parabolantenne, skal det søkes styret skriftlig om dette, og styret kan sette vilkår for tillatelsen.
6. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
7. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

B. FORSIKRING

1. Sameiets bygninger skal til enhver tid holdes tilfredsstillende forsikret. Sameiets forsikring gjelder ved plutselige og uventede hendelser, ikke når skader skyldes manglende vedlikehold.
2. Ved bruk av sameiets forsikring blir seksjons belastet for egenandelen hvis han er skyld i skaden. Egenandel ved skader som dekkes av sameiets forsikring er kr 10 000.
3. Sikkerhetsforskrifter og Begrensninger i forsikringsutbetaling

3.1. Sikkerhetsforskrifter

Det skal være stoppekraner som er tette i leiligheten. Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet, (Både vanntilførsel og avløp), og kontrolleres regelmessig av seksjonseier. Vannlås i kjøkkenbenk skal være godt festet. Gulvsluk skal renses og bunnfall fjernes regelmessig. Beboer plikter å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet (også ved fravær). Rør og våtromsarbeider i boligen skal utføres av fagkyndig person og etter reglene i plan- og bygningsloven og tilhørende tekniske forskrifter. Det er ikke tillatt å dusje rett på baderomsgulv dersom dette ikke er sikret ved tett membran. Rehabilitering av bad og forandringer av rør skal meldes til styret.

3.2. Begrensninger i rett til forsikringsutbetaling/selvassurans

Ved brudd på sikkerhetsforskriftene kan erstatning helt eller delvis falle bort. Skade på kranser, servanter, toaletter og annet tilkoblet utstyr alene, dekkes ikke av sameiets forsikring og må erstattes av eier/bruker av leiligheten. Skade på tilstøtende rom/-yttervegg og naboileiligheter når skaden skyldes at våtrom/sanitærrom ikke er vanntett, uansett årsak til utettheten dekkes ikke av sameiets forsikring.

Alle skadesaker skal meldes til styret som behandler saken.

C. LUFTING OG OPPVARMING

1. Sett vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor alltid stå åpne for å unngå fukt- og soppskader.
2. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

D. BALKONGER / TERRASSER

1. Terrassekassene er den enkelte beboers ansvar. Man skal unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader/nåler til naboene. Det er viktig å holde balkong/terrassegulv rene for snø.
2. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplanet.

4. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill. Grilling skal uansett ikke være til sjenanse for naboer.

5. Bruk av slange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulvet er ikke tillatt. Renner og avløpsrør må til enhver tid holdes rene, slik at tilstopping unngås.

6. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra veranda eller terrasse. Søppel må ikke oppbevares på terrassene. Balkonger og terrasser må heller ikke benyttes som lagerplass.

7. Mating av fugler på balkonger/terrasser er forbudt.

E. OPPGANGENE

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud o.l. har egen nøkkel.

2. Barnevogner kan settes på anvist plass i oppgangens repos. Det er ikke tillatt å sette sykler eller andre sportsgjenstander i oppgangen eller rebot'ene. Det henvises til felles-boder og utvendig sykkelstativ. Unødig opphold og lek i oppgangene skal ikke forekomme. Røyking i oppganger og fellesboder er forbudt.

3. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med godkjent skilt.

F. KJELLERGANGER OG BODER

Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

G. SØPPELANLEGG OG SØPPELROM

1. For å unngå urenslighet og dårlig lukt, må husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn før det kastes i sjakt eller avfallsbeholdere utendørs. Pakkene må ikke være for store slik at de setter seg fast.

2. Overtredelse kan føre til at helsekonsulenten for bydelen stenger og, eller plomberer sjakten.

3. Det er forbudt å sette søppel ved siden av nedkastene eller ved siden av utendørs søppelbeholdere.

4. Større gjenstander må sameierne selv påse blir kjørt bort. Når container er utsatt, kan denne benyttes.

H. GARASJER

1. De fleste seksjoner har egen garasje plass under blokkene. Noen har egen garasje plass i E-feltets Felles garasjeanlegg. Gjesteparkering skjer i E-feltets Felles garasjeanlegg. Beboere som ønsker å leie tilleggs plass for langtidsleie, kan tegne avtale for slik parkering. De som parkerer i Fellesanlegget må følge egne regler for parkerings i parkeringshuset.

2. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplassen som tilhører seksjonen til andre enn leietaker eller andre beboere i sameiet.
3. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen, skal til enhver tid holdes lukket og låst.
4. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.
5. Bygningsmyndighetene har bestemt at alle biler som disponeres av beboerne, skal parkeres i garasje. Det er parkering forbudt ute på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse. Unntak fra dette forbudet forutsetter tillatelse fra styret og gjelder kun nyttetransport, flytting og transport for bevegelseshemmede.
6. Det er kun tillatt å lagre dekk og takbokser i garasjene. Lagring av andre gjenstander kan fjernes uten ytterligere varsel. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til parkering av biler uten registreringskilt, med mindre styret har samtykket.

I. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, PARKERING M.V.

1. Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det sjenerer andre, forsøpler området eller påfører eiendommen skader.
2. Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne oppfordres til å delta.
3. Stikkveiene er for fotgjengere. Kjøring med bil og kortest mulig parkering på sameiets gangveier er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre, og ved transport og av- og pålessing av mange eller tunge gjenstander. Kjøring må skje i lav hastighet, og med den største forsiktighet, da dette er barnas lekeplass. Tomgangskjøring er strengt forbudt.
4. Parkeringstillatelse kan gis av et styremedlem eller vaktmester ved korttidsparkering utover gjeldende skilting. Sameiet benytter et selskap som kontrollerer at parkeringsbestemmelsene overholdes. Parkeringsbøter kan gis.
5. Uvettig sykling samt sykling og parkering av biler på gressplenene er forbudt.

J. DYREHOLD

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på sameiets område.
2. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disses ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Gressplenene er bruksplener, ikke hundetoaletter. Hvis uhellet først er ute, må hundepose benyttes.
4. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.
5. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

K. VAKTMESTER

Vaktmesteren skal følge sin arbeidsinstruks og bl.a. påse at husordensreglene blir fulgt, og skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbruk til styret. Ved behov for kontakt med vaktmester; bruk helst skriftlig beskjed som legges i vaktmesterens postkasse i nr. 8 eller i postkasse utenfor vaktmesterverkstedet i fellesgarasjen.


L. UMLEIE

1. Alle seksjonseiere som leier ut sine seksjoner skal registrere sine leieboere i et leieboerregister hos styret, med leietakers navn og antall personer i bofellesskapet. Bare slik kan alle beboere få samme informasjon fra styret.
2. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å leie parkeringsplassen til leietaker. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplassen som tilhører seksjonen til andre enn leietaker eller andre beboere i sameiet.

M. VEDTEKTENE GÅR FORAN HUSORDENSREGLENE

Sameiets vedtekter gjelder. Og ved eventuell motstrid går vedtektene foran husordensreglene.

To styremedlemmer bekrefter at dette er sameiets husordensregler.


Alf-Erik Vollen, styreleder


Vivi Saghaug, nestleder

