

Husordensregler – Seljeveien 35 og 37

Sist endret på sameiermøte 26. mars 2021

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensregler

De regler som fastsettes på sameiermøte og forvaltes av styret, skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom sameierne.

Beboer er ansvarlig for å følge husordensreglene og for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Samtlige sameiere er ansvarlig til å sette seg inn i husordensreglene, være oppdatert på siste nytt og ordensregler fra styre.

Brudd på husordensregler kan føre til utbedringsplikt ovenfor seksjonseier.

§ 2 Ro og orden

§ 2-1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.

Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

§ 2-2 Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være ro i bygningene, og støyende aktiviteter må ikke finne sted.

§ 2-3 Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-20:00 og lørdag kl. 09:00-17:00.

På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider.

§ 2-4 Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det kan henges notat / skriv på oppslagtavla i første etasje.

§ 2-5 Støyende arbeid som er ment å pågå utover 4 timer, skal meldes på felles plattform for sameiet (pr. i dag er dette styretavla) minst én dag i forveien med leilighetsnummer, telefonnummer og beregnet varighet på det arbeidet som forårsaker støyen. Dette kan i tillegg henges opp som ordinært oppslag utenfor den leiligheten der det skal arbeides.

§ 3 Kjøring og parkering på Frydenberg parken

§ 3-1 Boligområdet er planlagt bilfritt og tilegnelig for nødetaten å komme lett fram. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store og tunge kolli.

§ 3-2 Utover det tillatelse det ikke til å kjøre eller parkere motoriserte kjøretøy (bil, motorsykkkel, scooter, moped og lignende) inne på området.

§ 3-3 Kjøretøy som benyttes av håndverker skal merkes med telefonnummer i frontruten for å kunne nås ved behov. Ved utrykning av nødetaten må kjøretøyet fjernes øyeblikkelig.

§ 3-4 Kjøretøy som parkeres i korte perioder i forbindelse med av- og pålessing skal merkes med telefonnummer i frontruten.

§ 3-5 Merk at Frydenbergparken er driftet av mange sameier og driftsforeninger. Det er viktig å ta hensyn til oppgitt regelverk på oppgitte plasser. Vårt regelverk gjelder kun veien fra utgangsdøra til Seljeveien 37 og ned til skiltet (merket Seljeveien 35 og 37) foran Seljeveien 35.

Eventuell kontrollavgift eller borttauing vil eier av kjøretøyet stå økonomisk ansvarlig for.

§ 4 Dyrehold

§ 4-1 Det er viktig å ta hensyn til andre beboere og spesielt mennesker med helseplager før anskaffelse av husdyr. For hjelp til å undersøke kan styret bistå.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. opp skraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

§ 5 Antenner, varmepumper, aircondition, parabol og lignede

§ 5-1 Det tillates ikke å montere parabol eller andre innretninger som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene. Styret kan pålegge fjerning for eierens regning.

§ 5-2 Bygningenes fasader er en del av fellesarealene. Det er tillatt installasjon av terassemarkiser og vertikalmarkiser på balkongene. Duken må være i fargen mellomgrå (kode 94/97) og aluminiumsskrog i RAL9006. Ved montering / innkjøp av andre skjermer skal disse ha samme farge. Alle utvendig persiennner og montering av markiser skal godkjennes av styret før de monteres.

§ 5-3 Utstyr og planter som er plassert høyere enn rekkverket er ikke tillatt. Dette for å unngå at gjenstander løsner/blåser bort ved sterk vind. Møbler, utstyr og planter som er plassert i balkongen må sikres godt mot sterk vind. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som de påfører eiendommen.

§ 6 Sjøppel

§ 6-1 Det står tre avfallsbrønner på uteområdet til sameiet som beboere har tilgang til. To for restavfall og en for papir. I avfallsbrønner skal kun papir og restavfall kastes. De er forbeholdt Seljeveien 31, 33, 35 og 37.

§ 6-2 Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige

gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor brønner.

§ 6-3 Dersom det blir oppdaget at noen plasserer store gjenstander på fellesareal eller utenfor avfallsbrønner, vil dette bli fjernet for den ansvarliges regning (kr 500,- til 1 000,-).

§ 7 Fellesarealer

§ 7-1 Renhold av felles trapper, heiser og uteområder utføres av innleide firmaer. Styret inngår avtaler for utførelse av generelle vaktmestertjenester.

§ 7-2 Det er ikke tillatt med plassering av barnevogner, sykler, ski, sportsutstyr og andre gjenstander i fellesarealene og trapperom. Området er regnet til å være rømningsvei ved brann.

§ 7-3 Sykler kan låses på anviste plasser utenfor inngangspartiene. Sykkelstativer foran sameiet skal være fri for sykler i tidspunkt første desember til første april. Dette for å gi plass til brøytemannskap og vårrengjøring av utearealet. Oppstilte sykler vil bli fjernet for eierens regning.

§ 7-4 Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

§ 7-5 Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene, på fellesområdene eller fra balkonger.

§ 7-6 Fellesområdene, inklusive kjellerområder, skal alltid holdes fri for avfall og skal ikke brukes til oppbevaring av løsøre.

Dersom det blir oppdaget brudd på disse punktene vil det blir fjernet for den enkeltes regning (kr 500,- til 1 000,-)

§ 7-7 Teppet og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning på etasjerepotet skjer på eget ansvar og skal kun skje etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

§ 7-8 Det er heller ikke tillatt med plassering av avfallsposer med innhold i fellesarealene eller utenfor inngangsdørene til sameie. Gjentakelse av plassering vil føre til at beboere blir belastet for fjerning avfallsposer. (kr 250,- per gang).

§ 7-9 Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som de påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7-10 Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang som ikke blir utbedret, eller vil klage på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

§ 8 Nøkler

§ 8-1 Tap av nøkler og/eller elektronisk brikker skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler og/eller elektronisk brikker.

§ 8-2 Nøkler til sameiet Seljeveien 35 og 37 bestilles gjennom styre.

§ 8-3 Elektronisk brikker til sameiet Seljeveien 35 og 37 bestilles hos leverandøren etter nærmere retningslinjer.

§ 8-4 Nøkkel til garasjelegget må rettes til Frydenberg garasje sameiet felt C og D.

§ 9 Boder

§ 9-1 Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

§ 9-2 Det oppfordres til ikke å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene.

§ 9-3 Døren til boden skal alltid være låst.

§ 9-4 I taket over flere av bodene går det rør og kabler som tilhører sameiet. Oppheng av utstyr eller plassering av gjenstander frarådes. Seksjonseier må utøve ekstremt forsiktighet rundt rør og kabler. Skader eller hærverk som blir påvist som skyldes seksjonseieres uaktsomhet vil bli pålagt utbedring for seksjonseiers regning.

Det vises forøvrig til Oslo kommunes brannforskrifter.

§ 10 Postkasseskilt og ringetablå

§ 10-1 Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen og ringetablå er merket med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Seksjonseier kontakter styret for merking av riktig navn på ringetablå og postkasse.

§ 11 Utleie av leilighet

§ 11-1 Et eierseksjonssameie kan kun unntaksvis ha regler som begrenser retten til fri utleie. Sameiet i Seljeveien 35 & 37 har ingen slike regler, og eier av selveierleilighet står derfor fritt til å leie ut egen leilighet til andre.

§ 11-2 Utleie skal meldes skriftlig til styret og til sameiets forretningsfører. Eget skjema for utfylling kan fås ved henvendelse til styret.

§ 11-3 Eier plikter å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking. Henvendelse rettes til styret.

Vedtekter og husordensregler skal følge leiekontrakten, og eier er ansvarlig for at leietakere, og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler. Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

§ 12 Endring av husordensreglene

§12-1 Husordensreglene kan endres under generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

§ 13 Mislighold og fravikelse

§13-1 Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 14 Felles utforming av gjerdet for seksjonseier i første etasje

§14-1 Seksjonseier i første etasje kan bygge gjerde rundt sin private tomt. Utformingstype er impregnert stakitt gjerde.

Maks høyde på selve gjerdeplankene er 1,05 meter.

Det gis tillatelse til maks høyde på 1,5 meter på gjerdet fra levegg som går mot nabo og ut mot grensen til utomhussameiet sin tomt.

Gjerdeport monteres etter eget ønske. Bepanting og hekk på felles uteområde som blir ødelagt må seksjonseier utbedre selv.

Gjerdet må beises med samme farge som levegg etter 1,5 – 2 år.

Seksjonseier er selv økonomisk ansvarlig for innkjøp, montering og vedlikehold av gjerdet. Utbygger av gjerdet må undersøke grunnhøyde før arbeidet starter. Dette på grunn av liten jordmasse mellom jordmassen og garasjeanlegget. Styre kan ved mislighold pålegge seksjonseier vedlikeholdsplikt. Viser til vedtekter § 12 vedlikehold.