

HUSORDENSREGLER FOR ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 29.02.2000

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 28.04.2003

Forslag til endring vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 05.12.2011

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold mellom naboer og verne eiendom, anlegg og fellesutstyr.

Hver sameier er ansvarlig for at reglene blir fulgt av vedkommendes husstand, leietaker eller andre som gis adgang til leiligheten eller seksjonen.

1. BRUK AV LEILIGHET

1.1 Leiligheten skal ikke benytte slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre Beboere. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 16.00 på lørdager. Generell ro på søn- og helligdager skal respekteres. Selskapelighet som kan medføre ulemper eller ubehag for naboene meddeles disse på forhånd (f.eks. ved oppslag på tavlen i gangen).

Ved utleie av leilighet, er det utleiers ansvar at leietaker overholder husordensreglene.

1.2 Sameier er ansvarlig for og skal sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten. Endringer av leiligheten må foretas ifølge vedtektenes §5.

1.3 Navneskilt til ytre ringeapparater og på postkassene skal være av standard utførelse og festes forskriftsmessig. Ved unnlattelse av å følge dette innen 3 uker i forbindelse med navneendring, kan styret bestille dette utført for den enkeltes regning.

1.4 For tilkopling til fellesanlegget for radio og TV, må det kun benyttes godkjente, skjermede kabler. Parabolantenne tillates ikke.

1.5 Best mulig økonomisk drift av sameiet oppnås blant annet ved at husleie/fellesutgiftene betales ved forfall og at det ikke sløses med varmtvann eller elektrisitet i fellesarealene.

Vannkraner som lekker må snarest mulig repareres. Ting som kan medføre tilstopping må ikke kastes i vask eller toalett.

1.6 Børsting, banking og risting av tepper o.l. må ikke foregå fra vinduer og balkonger. Klesvask skal ikke henge over rekkverkets høyde.

1.7 Mating av fugler fra terrasse og balkong bør ikke forekomme for å unngå fuglelus og ekskrementer. Det er ikke tillatt å kaste mat ut på fellesarealene.

1.8 Enhver plikter å holde terrassens avløpssystem åpen, slik at det ikke renner vann ut av overvannshullene ved snøsmelting eller ved store nedbørsmengder.

1.9 Det er ikke tillatt å male / beise terrasse eller balkong i annet enn originalfarger.

1.10 Ved bruk av grill på terrasse eller balkong må det utvises stor forsiktighet av hensyn til brannfaren. Ved grilling må det utvises hensyn til andre beboere. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill. Beholdere med gass under trykk må ikke lagres inne i leiligheten: For øvrig henvises til kommunale og statlige brannforskrifter.

1.11 Bruk av fyrverkeri på / fra terrasse / balkong er forbudt.

1.12 Hver sameier er ansvarlig for at beplantning ikke blir for høy og kraftig i blomstertrauet. Det må fra hver især utvises aktsomhet slik at "trauet" ikke skades. Hver beboer er ansvarlig for at beplantningen ikke vokser ut over forkanten av blomstertrauet, og at beplantning og vekster ikke blir høyere enn terrassetaket.

1.13 Det mekaniske avtrekksystemet i leiligheten skal benyttes ifølge bruksanvisning.

2. BRUK AV FELLESOMRÅDE

2.1 Sykler, sportsutstyr o.l. må ikke hensettes i oppgangene. Avfall, kasser, møbler o.l. må heller ikke plasseres i oppgangene.

2.2 Husholdningsavfall skal emballeres før det kastes i søppelbeholderne. Annet avfall er det ikke tillatt å kaste / hensette i avfallsrommene.

2.3 I egen interesse oppfordres beboere til å verne om fellesarealene, beplantninger og grøntanlegg. Alle må medvirke til at eiendommen holdes ryddig og ren.

2.4 Gjennomføring av periodisk vedlikehold og renhold av bygg og anlegg, som f.eks felles dugnader, besluttet av sameiet med alminnelig flertall.

2.5 All kjøring på gangveiene er forbudt med unntak av renovasjonsbil, syke og/eller møbeltransport, utrykningskjøretøy, transport i forbindelse med flytting og kjøretøy med dispensasjon.

2.6 Endring i fellesområder, anlegg, boder o.l. kan kun gjøres med styrets godkjenning.

2.7 Vårt sentrallåssystem er basert på tillit mellom den enkelte sameier og sameiet. Vis aktsomhet ved utdeling av nøkler. Bortkomne nøkler vil føre til at systemet svekkes, noe som igjen vil føre til kostnader for fellesskapet.

3. DYREHOLD

3.1 Det er bare tillatt å ha ett dyr pr. husstand. Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover 3 måneder.

3.2 Enhver sameier som holder dyr plikter å opptre slik at det ikke til sjenanse for andre. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro. Det er hundeeiers plikt å sørge for at støy fra hund utendørs og innendørs unngås i dette tidsrom.

3.3 Det er ikke tillatt å la husdyr (hunder, katter, kaniner etc.) være uten tilsyn på sameiets område, inkludert terrasser og balkonger.

3.4 Hunder skal alltid føres i bånd av en ansvarlig person på sameiets område.

3.5 Ekskrementer som husdyret etterlater seg på sameiets område skal umiddelbart fjernes av den som har ansvar for dyret.

3.6 Ved mislighold av reglene i pkt 3.4 og / eller 3.5, kan styret frata en sameier retten til å ha dyr.

4. GARASJE / PARKERING

4.1 Hver boligseksjon disponerer 1 garasje plass i garasjeanlegget. Denne kan ikke selges, ei heller leies ut til noen som ikke bor i sameiet.

4.2 Garasjeplassene skal kun brukes til parkering av et kjøretøy eller tilhenger, 2 stk. to-hjulet motorkjøretøy og fire dekk. Garasjen skal ikke benyttes som mekanisk verksted, og biler eller gjenstander som utgjør fare eller virker skjemmende kan kreves fjernet. Den daglige orden av hver plass påhviler den enkelte bruker.

4.3 Etter anmodning fra styret eller vaktmester skal garasjeplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring.

4.4 Gjesteparkeringsplassen ved Holmenkollveien er kun for gjester og kunder til næringsdelen.

5. KLAGER – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

5.1 Eventuelle klager overfor naboer på grunn av brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og at problemet lett kan løses. Gjentatte eller grove overtredelser meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

5.2 Unnlatelse av å følge disse regler ansees som vesentlig brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet (jfr. Vedtektenes §6).

6. ORDENSREGLER FOR MIDLERTIDIG BRUK AV FELLESAREALER I ØSTRE KRAGSKOGEN SAMEIE

Datert 15.11.2011, godkjent i ekstraordinært sameiermøte 5.12.2011.

6.1 Bakkeplan på terrassesiden;

Seksjonene med terrasse på bakkeplan utvidet sine terrasser med 1 meter (fra opprinnelig 12 m² til ca. 18 m²) og det er noe varierende angående beplantning. Denne utvidelsen har skjedd fra midten til slutten av 1980-tallet og standarden ønskes opprettholdt som følger:

- Blomstertrauet kan stå 1 meter ut fra vegg. Avstanden måles fra bodens yttervegg til trauets innside.
- Det kan legges platting, evt. Heller, fra seksjonens yttervegg fram til trauets innside.
- Det er ikke tillatt å støpe såle.
- Det kan plantes hekk i forkant av trauet innen 1 meter.
- Forutsetningen er at det ikke hindrer den alminnelige bruk av fellesarealet.
- Beplantning eller plassering av trau må ikke hindre adkomst til kummer med stoppekran for vann.
- Hekken skal være av vintergrønt, ikke furu eller gran.
- Maksimal høyde på hekken skal være 2 meter.
- Alle 3 seksjoner på rekken skal tilstrebe mest mulig likhet.
- Terrassenes utvidede endevegger holdes i samme materiale, høyde og farge som øvrige terrassers endevegger.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold og stell av beplantning.

- Beplantning som ikke blir stelt etter avtale, vil bli fjernet av sameiet v/styret, for seksjonseiers regning.
- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger.

6.2 Bakkeplan på kjøkkensiden;

Bakkeplan på kjøkkensiden har en mer varierende utforming i terrenget. Noen kjøkkenbalkonger grenser mot gressplen, noen mot naturtomt, noen ligger bratt i terrenget. Det vil nødvendigvis forekomme variabler.

- Det kan beplantes med hekk mellom seksjonene. Beplantningen skal ikke strekke seg lenger enn maks 4 meter ut fra veggiv. Det kan ikke beplantes på tvers.
- Forutsetningen er at det ikke hindrer den alminnelige bruk av fellesarealet.
- Hekken skal være av vintergrønt, ikke furu eller gran, høyde skal ikke overstige 2 meter.
- Annen privat beplantning etc. (prydbusker og blomsterbed) kan bare skje innen 2 meter fra kjøkkenbalkongens ytterside.
- Det bør tilstrebnes en viss likhet utenfor den enkelte blokk.
- Det kan ikke støpes såle utenfor kjøkkenbalkongen.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold og stell av beplantning.
- Beplantning som ikke blir stelt etter avtale, og beplantning utover det tillatte, vil bli fjernet av sameiet v/styret, for seksjonseiers regning.
- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger.

6.3 Innstig;

- Der forutsetningene er tilstede kan kjøkkenvindu i 2. etasje over bakkeplan på terrassesiden, skiftes ut med dør.
- Det kan bygges et innstig for å få adkomst til arealet utenfor. Innstiget skal ikke være større enn det areal som kreves for dette, eller det areal som er nødvendig på grunn av terrengets utforming.
- Innstiget skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjoner.
- Utformingen skal være lik og ensartet.
- Der dør skiftes ut med vindu skal denne males i samme farge som gavlvegg og øvrige vinduskarmer.
- Materialvalg og farge på innstig og gelender skal være lik som endeveggene på terrassen.
- Det er ikke tillatt med beplantning på fellesområdet rundt innstiget.
- Alle endringer som nevnt ovenfor gjøres for egen risiko og regning. Seksjonseier besørger selv vedlikehold.

- Ulovlige installasjoner og beplantning utenfor disse regler og tidligere vedtak, blir fjernet av sameiet, v/styret, på seksjonseiers regning.
- Enhver endring av punkter som er beskrevet ovenfor skal søkes styret og arbeid skal ikke iverksettes før godkjenning foreligger

6.4 Generelt for fellesarealet;

- Den enkelte sameier har ikke anledning til å beplante på sameiets eiendom utover det som er nevnt ovenfor.
- Det er ikke tillatt med permanent møblering av fellesarealet. Ved bruk av private møbler på fellesområdet, stoler og bord som ikke tilhører sameiet, skal disse ryddes inn etter bruk.
- Det forutsettes at alle er med å holde fellesarealene pene og ryddige.
- Øvrige ønsker og planer for fellesområdet, for felles benyttelse, søkes styret.