

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET TJUVHOLMEN F3
Vedtatt i sameiemøte den 31.05.2022

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg:

- 1.1** Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2** Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3** Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4** Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

- 2.1** Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).
- 2.2** Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.
- 2.3** Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4** Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1. etg., eller kastes i papircontainere i søppelrommet.
- 2.5** I ganger, trapper o.l. skal ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.6** Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7** Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnytte fordeler.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3 BALKONGER

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å hindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer.
- 3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.
- 3.4 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2 Plumbo må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med vaktmester ved tett avløp.
- 4.3 Det er ikke tillatt å lufte fra leiligheten ut til felles ganger.

5 RO OG ORDEN

- 5.1 Fra kl 23.00 til kl 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.
- 5.2 I tidsrommet kl 23.00 – 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3 Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer.
- 5.4 Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

- 5.5 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6 Sameiet har vedtatt regler for ombyggingsarbeider som vedlegges husordensreglene som vedlegg 1. Reglene anses som en del av husordensreglene.
- 5.7 Mating fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.

6 SKILT OG OPPSLAG

- 6.1 Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.
- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.

7 ANTENNE

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

8 SØPPEL/KILDESORTERING

- 8.1 Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at vi ikke får unødig forurengning og lukt i anleggene.
- 8.2 Øvrig avfall:
Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9 BOD

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 SYKLER

- 10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jf pkt 2.5 om fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

11 DYREHOLD

- 11.1** Forsvarlig dyrehold er tillatt, skal holdes i bånd på sameiets eiendom.

12 GARASJE

- 12.1** Det er kun tillatt for parkering i garasjeanlegg for de med anvist plass.
- 12.2** Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

13 PARKERING OG KJØRING

- 13.1** Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauert uten varsel, for eiers regning.
- 13.2** Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km/t. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

14 TRYGGHET

- 14.1** For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 14.2** Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdører.

15 MELDEPLIKT

- 15.1** Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.
- 15.2** Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.

16 ENDRINGER

- 16.1** Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

17 SANKSJONER

- 17.1** Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameierens eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 17.2** Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og

overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling, telefonutgifter, etc.

REGLER FOR OMBYGGINGSARBEIDER I SAMEIET TJUVHOLMEN F3

Vedtatt på ordinært årsmøte 31.05.2022

Sameiet Tjuvholmen F3 (Sameiet F3) består av 146 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i tillegg til fellestekniske areal/bodområder i kjeller. Sameiets styre har gitt Tjuvholmen Drift AS (Tjuvholmen Drift) fullmakt til å håndheve nedenstående regler for ombyggingsarbeider i sameiet.

Uteområdet på Tjuvholmen er privat eiet, men offentlig regulert. Arbeider på uteområdet følger forskrift om begrensnings av støy i Oslo kommune.

PROSJEKTERING/PLANLEGGING

Sameiet har vedtatt følgende regler for ombyggingsarbeider:

1. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjonene i bruksenhetene uten styrets skriftlige godkjenning eller godkjenning fra Tjuvholmen Drift hvis inngrepet påvirker fellestekniske installasjoner som gjelder flere sameier/eiendommer. Med tekniske installasjoner menes røranlegg for oppvarming, vann og avløp, felles elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg, fasader og delevegger mellom seksjoner, samt bærende konstruksjoner inne i seksjonene. Tjuvholmen Drift skal konfereres hvis det er usikkerhet om et planlagt tiltak er et søknadspliktig inngrep i tekniske installasjoner eller ikke.
2. Ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere skal gjennomføres i normal arbeidstid, det vil si hverdager 0800-1600. Eksempler på ombyggingsarbeider som kan være til belastning for øvrige seksjonseiere er elektro- og rørarbeider som medfører boring i tak/gulv/vegger, snekkerarbeider o.l. Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer. Regler for særlig støyende arbeider er behandlet under punkt 4.
3. Seksjonseier plikter å iverksette nødvendige tiltak for å redusere belastningen for øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder varsle alle berørte naboer på hensiktsmessig måte.

Varsel om planlagte ombyggingsarbeider skal være utsendt minst 7 dager før ombyggingsprosjektet starter opp. I varselet skal følgende fremgå:

- Type arbeider som er planlagt, dvs. en kort beskrivelse av arbeider som kan medføre belastning for øvrige seksjonseiere (om det vil være særskilt støyende arbeider som skal varsles etter punkt 4, om utvendig heis vil bli benyttet o.l.).
- Hvor arbeidene skal foregå, dvs. hvor i bygget seksjonen ligger og eventuelt om arbeider også skal utføres utenfor seksjonen.

- I hvilken tidsperiode ombyggingsprosjektet forventes utført. Ved vesentlige endringer i tidsplan plikter seksjonseier å informere berørte naboer.
- Tidsplan skal vedlegges varselet.

4. Ved særlig støyende arbeider som eksempelvis pigging i betong skal det varsles særskilt og det skal angis nøyaktig tid og varighet for når slike arbeider skal utføres. Disse skal kun foregå i tidsrommet mandag til fredag mellom 1000 og 1700. Vedvarende støyende arbeider kan maksimum strekke seg over to (2) timer, deretter må det være opphold i minst én (1) time. Disse tidene skal oppgis i nabovarsel som utstedes av tiltakshaver. Konferer Tjuvholmen Drift/Styret om distribusjon av varsel om særlig støyende arbeider.

Sameiets styre kan i spesielle tilfeller gjøre unntak for næringsarealer.

Særlig støyende arbeider varsles minst 3 virkedager før utførelse. Dette gjelder uavhengig av om arbeidene inngår som en del av varslede ombyggingsarbeider under punkt 3, eller om det oppstår behov for å gjennomføre særskilt støyende arbeider som ikke er knyttet opp mot et byggeprosjekt. Hvis særskilt støyende arbeider skal gjennomføres over flere dager, er det tilstrekkelig å sende varsel 3 virkedager før arbeidet starter første dag med spesifisering av hvilke dager arbeidene forventes utført.

5. Arbeider som er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven (PBL), som inngrep i bærende konstruksjoner eller endring av fasade, kan ikke igangsettes før kopi av igangsettingstillatelse fra kommunen er oversendt til sameiets styre og styret har gitt sin godkjenning. Arbeider som er meldingspliktige etter PBL kan ikke igangsettes før kopi av byggemelding er oversendt til styret.
6. Ved alle andre arbeider som forutsetter godkjenning fra styret må tiltakshaveren (seksjonseier/leietaker) avgi egenerklæring til styret om at arbeidene ikke er søknads- eller meldingspliktige etter PBL.
7. Seksjonseier plikter å dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skader som oppstår og nødvendige driftsmessige tiltak for å beskytte heisinstallasjonene og for å bringe disse tilbake til opprinnelig tilstand. Det samme gjelder skader og nødvendige driftsmessige tiltak i trapperom og andre fellesarealer.
8. Ved overtredelse av disse reglene har styret v/Tjuvholmen Drift rett til å stanse arbeidene.

Kontaktmøte med Tjuvholmen Drift AS

Tjuvholmen Drift har drifts- og vedlikeholdsansvar for de tekniske anlegg i de fleste bygningene på Tjuvholmen. Det må ikke foretas inngrep eller endringer i anleggene uten at Tjuvholmen Drift er konsultert og tillatelse er gitt, ref. punkt 1.

Før arbeidene igangsettes skal Tjuvholmen Drift kontaktes. Avhengig av omfanget avholdes et møte hvor man kan gå igjennom prosjektet, premisser for gjennomføring og sikre god informasjonsutveksling.

Tjuvholmen Drift skal bl.a. ha navn og kontaktmulighet med ansvarlig på arbeidsstedet uansett arbeidets omfang.

Påføres de anlegg Tjuvholmen Drift har ansvar for skade eller funksjonsforstyrrelser, vil

utbedringsarbeidene kunne faktureres de ansvarlige.
