

HUSORDENSREGLER

1. FORMÅL OG HÅNDHEVING

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Seksjonseierne, deres familier og eventuelle medboere eller leieboere oppfordres til å si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene.

Klager

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, skal forholdet videreformidles **skriftlig** til sameiets styre.

Mislighold/Brudd på reglene

Hver seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av familie/medboer/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen ellers.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret skal påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter. Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, fortsetter med vesentlig mislighold av sine plikter, kan styret ihht. [Eierseksjonsloven §38](#) pålegge vedkommende å selge leiligheten sin.

Styret kan revidere ordensreglene ved fremtidig behov.

2. RO OG ORDEN

Det skal være ro i sameiet mellom følgende tidspunkt:

Søndag til torsdag : Klokken 22:00 – 08:00

Fredag og lørdag : Klokken 00:00 – 10:00

Offentlige helligdager : Klokken 00:00 – 24:00

Hele døgnet ref. [§3 Lov om helligdager og helligdagsfred](#)

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, utføres aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene og ovenfor naboene.

Ved større sammenkomster og/eller støyforvoldende arbeid, skal naboer forhåndsvarsles. Et slikt varsel tilsidesetter ellers ikke det alminnelige hensyn til naboer.

Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere og da helst på ettermiddager.

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. BRUK AV BOLIG, PARKERINGSPLASSER OG FELLESAREALER

Fellesarealer

- Alt uteområde står til beboernes felles utnyttelse.
- Fellesarealer skal holdes ryddige og frie for avfall.
- Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets felles områder.
- Enhver beplantning eller endring på fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene

Bolig

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Kullgrill er ikke tillatt, kun elektrisk eller gassgrill.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen eller bodene.
- Terrasse/balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skader, for eksempel å stenge hovedkran for vann og kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje eller holde gulvet tørt hvis kjøleskap/fryser skulle ryke.

Sameiets parkeringsplasser

- Parkeringsplassene som ligger på sameiets fellesareal, er gjesteplasser. Styret kan gi utfyllende regler om bruken av gjesteplassene.
- Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen og ikke separat.
- Seksjoner med flere biler skal ikke okkupere gjesteplassene til ulempe for gjestene til de andre i sameiet. Man må da evt. leie / kjøpe seg annen egnet parkeringsplass i nærområdet.

4. RØYKING

Det er ikke tiltatt å røyke på lekeplassen. Styret henstiller til at man tar hensyn til naboene ved røyking på egne uteområder, terrasser eller balkonger.

5. SØPPEL/AVFALL

Alt søppel skal sorteres og kastes i rett avfallscontainer. Restavfall, plast, mat og papp/papir, glass/metall skal legges i sine respektive beholdere på avfallsdeponiet. Avfall må ikke henses ved deponiet utenfor beholderne. Er det fullt så skal søppel tas med tilbake og ikke henses ved siden av – overtredelse vil medføre bøter til seksjonseier. Hensatt søppel som må bortkjøres vil skje på seksjonseiers regning.

Større mengder må ikke legges i kontaineren, da det er begrenset med plass og vi er flere som skal kaste søppel. Lever dette heller gratis på gjenvinningsanlegget på Stegen. Større avfallsmengder kan også leveres på kommunens miljøstasjon eller avfalls plass.

Pappemballasje bør **kuttes opp i mindre deler** og esker skal ikke kastes tomme/hele. Avfall/søppel skal ikke lagres ved innganger, på balkonger, oppganger eller i garasjen.

IØR sin avfallskalender finner dere her: <https://iorenovasjon.no>

6. KJØRING OG PARKERING

Kjøring på stikkveier er kun tillatt ved av- og pålessing, ved sykdomstilfeller og må foregå i gangfart. Ta spesielt hensyn ved flytting. Overtredelser kan resultere i borttauing for eiers regning.

Det er ikke tillatt å parkere tilhenger, campingvogn, bobil e.l. på sameiets biloppstillingsplasser for gjester lenger enn 3 dager. Dersom reglene ikke overholdes vil styret begjære kjøretøy/tilhenger e.l. fjernet for eiers regning. Det er heller ikke lov å forsøke å omgå reglene ved å sette tilhengeren i carporten og la egen bil bli stående på gjesteparkeringen.

7. DYREHOLD

- Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer.
- Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll.
- Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes umiddelbart.

Det skal ikke luftes kjæledyr i sameiet med formål å la dem gjøre fra seg. Vi har fine turstier bare noen få steinkast unna og dyrene har rett på å få mosjon.

8. BRANNVERN

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes og samtlige batterier i alle røykvarslere skal skiftes **samtidig** ved feil.

Alle boliger skal ha godkjente røykvarslere og overholde minimumsantallet monterte røykvarslere som er lovpålagt, samt manuelt slukningsutstyr i form av et skum eller pulverapparat.

9. LADING AV ELBILER

Det er ikke tillatt å lade hybrid/elbiler fra stikkontaktene i carporten.

Ladeboks

Ladeboksen er seksjonseiers eiendom og man står selv ansvarlig for kostnad ved tilkobling og måler. Da sameiet står for avlesning av forbruk og begrensninger i ladestrøm, må alle ladebokser være av samme type.

Bestilling

Bestilling av lader skal sendes styret skriftlig. Sameiet har egen avtale med leverandør og montør av ladeboksene som skal brukes.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til ladning av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer den gjeldende parkeringsplass.

Sameiets styre må vurdere hvor mange carporter som kan utstyres med el-billader siden det er, som nevnt innledningsvis, begrenset kapasitet. Derfor må de som har ladere akseptere at strømstyrken på sin lader må nedjusteres om nødvendig.

Sameiets forsikringer dekker ikke ladere og utstyr tilknyttet dette, service og vedlikehold må dekkes av seksjonseier.

Fakturering

Strømforbruket måles og avleses 2 ganger per år og faktureres seksjonseier etter gjeldende regler i sameiet. Prisen pr. kilowatttime vil bli et gjennomsnitt av fellesområdenes strømpris de siste 6 mnd. og settes av styret. I tillegg vil et administrasjonsgebyr påløpe.

Sameiet forholder seg til huseier som disponerer parkeringsplassen, uavhengig av om denne er utleid eller lånt bort.

Seksjonseier er selv ansvarlig for at sin lader er låst når den ikke er i bruk og har rede på sine nøkler til egen lader. Sameiet er ikke økonomisk ansvarlig for at andre urettmessig benytter ladestasjoner (tyveri av strøm).

Plassering

Ladeboksene plasseres likt hos alle med mindre noe annet er avtalt spesielt med både styret og installatør.