

Husordensregler for Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hageby1

Vedtatt på årsmøte 12.05.2022

1. Formål

Sikre fellesinteresser og å skape trivsel og et godt bomiljø for sameiere, leietakere og beboere.

2. Hvem gjelder reglene for

Husordensreglene er bindende for alle som befinner seg på eiendommen, herunder sameiere, leietagere, besøkende, håndverkere og andre som gis adgang til leilighet eller fellesområder.

3. Hensyn til andre

Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være nattero på området. Mekanisk støy som oppussing, plenklipping, støyende vaskemaskiner kan kun benyttes mellom kl 07.00 og 23.00 alle dager.

Ved fester og andre arrangementer må naboer varsles i god tid i forveien ved å henge opp informasjon ved postkassene. Varselet må inneholde kontakinformasjon til arrangør.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboer og styret varsles.

Ytre orden

4. Sjøppel

Sjøppel legges i avfallsbeholdere. Restavfall beholderen er kun stor nok om vi alle kildesorterer.

-Poser til matavfall ligger i fellesboden, er det få igjen, send en mail til hageby1@styrerrommet.no, så blir det bestilt flere.

-Plastavfall legges i beholderen for plastikk.

-Papp og papir legges i beholderen for papir.

-Glass og metall legges i beholderen for glass.

-Restavfall legges i en hvilken som helst plastikk pose. Husk dobbeltknote.

Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare eget søppel på hygienisk vis i egen bod eller leilighet inntil beholderne tømmes. Det er ikke tillatt å sette søppel på bakken ved siden av avfallsbeholderne.

Avfallsbeholderne er til vanlig husholdningsbruk. Møbler, emballasje til møbler, avfall fra oppussing eller inn-/og utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv. Nærmeste gjenbruksstasjon er på Lersbryggen. Sameier er ansvarlig for at leietakere, besøkende og håndverkere også overholder dette.

Brennbare eller lett antennelig avfall må ikke kastes i avfallsbeholderne.

Det er ikke tillatt å kaste sigarett-sneiper, snus, papir, tyggegummi el på fellesområder.

5. Dyr

Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de etter styrets mening er til sjenanse for beboerne. Det tillates ikke kenneloppdrett ol. og antall dyr skal være på ett akseptabelt nivå. Ingen må la ekstremt bli liggende igjen på sameiets område. Det er til enhver tid båndtvang på sameiets område. Forøvrig vises det til gjeldende politivedtekter.

Det er ikke lov å mate fugler, da det trekker mus og rotter til området.

6. Kjøretøy

Parkering kun i carport og på oppmerkede plasser. Kjøring foran leilighetene er kun tillatt for av-/og pålessing.

Bilen kan da ikke gå på tomgang.

Lading av El-biler eller Hybrid biler tillates kun i carporter der El-billader er installert på forsvarlig måte. Det samme må gjøres for bruk av motor- eller cupevarmer

Kontaktene i Carportene er kun til benyttelse av støvsuging av egen bil.

Det er begrenset antall parkeringsplasser og alle oppfordres til å benytte carporten, evt låne/leie den bort om beboere ikke benytter den selv.

Det skal ikke lagres søppel som er til sjenanse eller som tiltrekker mus og rotter. Lagring av oljer og brennbare væsker er ikke tillatt i carporter.

7. Bygning

Beboerne er ansvarlig for at utvendig hus/bod vegger ikke blir tilsølt eller beskadiget. Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin enhet med tilhørende bodareal og carport.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner, varmepumpe el på eiendommen.

Av sikkerhetsmessige grunner er det ikke tillatt å henge eller montere blomster/blomsterkasser over eller på utsiden av gelender/rekkverk i 2. etg. Blomsterkasser montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates..

Risting og banking av tepper/sengetøy må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet. Lufting av sengekler på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong og vindu.

Markiser skal være grå av farge.

Utdragbar levegg kan plasseres på enden av balkong i 1. etg, og skal være lys/grå.

Dersom den enkelte sameier ønsker å sette opp hekk, fastmontert levegg eller plattning, skal dette gjøres i samsvar med gjeldende retningslinjer. Retningslinjer fåes ved å kontakte styret.

Fasader er sameiets eiendom og montering av lamper, skruing/spikring utvendig må godkjennes av styret. Farger på fasader skal være den fargen vi har i dag.

Det er ikke tillatt og fjerne sprosset fra vinduer eller dører

8. Grønt areal

Det er ikke tillatt å sykle på grønt arealet. Ski, aking, ballspill og lignende aktiviteter må ikke skje så nært boligen at det er til fare eller ulempe for beboerne. Baller eller andre gjenstander må ikke sparkes eller kastes mot boligene slik at det oppstår skade eller tilsmussing.

Eiere av boligseksjoner i 1. etg har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensnig til seksjonens bredde på siden med balkongdør.

Ønskes det utvidelse av terrasse i 1 etg må det søkes styret Normalt godkjennes ¼ deler av egen eiendom for godkjennelse av ny terrasse.

Gulv og rekkverk må være lik på hver rekke/nabo hvis det er satt opp tidligere.

Beboere plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, skilt og liknende kan bare settes opp etter styrets godkjennelse.

Beplantning på fellesområder kan kun gjøres med styrets godkjennelse. Den enkelte sameier har selv ansvar for vedlikehold og stell av det fellesområdet det beplantes på, og blir ansvarlig for kostnader for å tilbake stille området til utgangspunktet om det blir nødvendig.

Redskaper, leker og andre ting som brukes på fellesarealene må fjernes etter bruk.

Indre rom

9. Egen seksjon og bod

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon. Eier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming er leilighetseieren ansvarlig for.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller toalett. Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg, uten å skade avløpsrørene.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

Gass til gassgrill må stå ute. Det er også forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

10. Sikkerhet

Det er installert røykvarsler i gang i første og andre etasje, og tåkeanlegg i første etasje. Det er ett pulverapparat i hver leilighet. Den enkelte beboer er ansvarlig for vedlikehold av pulverapparatet.

11. Utleie

Sameier skal melde utleie til styrets leder med leietakers navn, telefonnummer og e-post adresse, i tillegg til egen adresse og kontaktinformasjon.

Leietaker har ansvar overfor seksjonseieren for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren. Seksjonseieren er igjen ansvarlig overfor sameiet for eventuelle skader og ulemper forårsaket av leietakeren eller seksjonseieren selv. Seksjonseier plikter å informere sine leietakere om husordensreglene.

12. Varsling lekkasje – skade

Oppdages skader, soppangrep, lekkasjer ol skal skaden forsøkes stanset og styret varsles. Om nødvendig, ring din rørlegger/elektriker eller kommunens døgnvakt telefon: Vann- og avløpsvakt: 911 67 431 og Teknisk vakt: 900 26 214.

Seksjonseier er forpliktet til å refundere den egenandel sameiets forsikringsselskap belaster sameiet med når seksjonseier, dens leietaker eller andre som er blitt gitt adgang til leilighet og fellesområder forårsaker skade som faller inn under sameiets forsikring.

13. Dugnad

Sameier selv eller med stedfortreder plikter å delta på dugnad når styret innkaller til dette, vanligvis to ganger pr år. Kan du ikke delta på dato, kan du ved henvendelse til styret utføre en oppgave i forkant av dugnaden.

14. Henvendelser til styret i anledning husorden skjer skriftlig via e-post til: hageby1@styrommet.no. Styret ønsker at alle sameiere og beboere registrerer seg på VIBBO så alle får lik informasjon fra styret.

15. Håndhevelse og tolkning av regler

Konflikter mellom beboerne, herunder misnøye med høyt støynivå, klipping av plen og hekk og annen beplantning, bør beboerne forsøke å løse seg i mellom. Om dette ikke fører fram kan tvisten bringes inn for styret.

Styret avgjør tolkningen av husordensreglene og deres konkrete anvendelse i enkelt tilfelle med endelig og bindende virkning. I den forbindelse kan styret gi bindende pålegg til beboerne, herunder pålegg om å dempe støynivået. I saker av mindre betydning kan de enkelte styremedlemmer treffe avgjørelser på egen hånd.

Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Dette gjelder også sameiers leietaker eller andre som er gitt adgang til området.

Overtredelse av husordensreglene regnes som mislighold av sameieren plikter overfor sameiet.