

HUSORDENSREGLER

FOR

BIRKELUNDEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 10 / 4 1996
Endret på sameiermøte 1. april 2009
Endret på sameiermøte 14. mars 2013
Sist endret på sameiermøte 7. april 2016
Sist endret på årsmøte 18. april 2018
Sist endret 22. mai 2020

1. FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

2. GENERELLE RETNINGSLINJER

2.1

Generelt gjelder lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 23 mai 1997 nr. 31 (i kraft 1. januar 1998)

2.2

Ved brudd på disse bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på seksjonseierens bekostning.

2.3

Beboerne er ansvarlige for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som endelig må vedtas på førstkommende årsmøte.

3. BRUKSREGLER

3.1

Leiligheten må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leiligheten til verksted eller annen usedvanlig virksomhet som kan sjenere naboer eller utsette eiendommen for skade eller fare. Enhver plikter forøvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3.2

Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Mellom kl 22.00 og kl 06.00 har alle krav på nattero. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio, musikkanlegg o.l.

3.3

Banking, boring, snekring o.l. er ikke tillatt etter 21.00. På søndager er dette tillatt mellom 12.00 og 18.00, men det er ikke tillatt på andre helligdager og høytidsdager. Musikk og sang utøvelse er lov mellom 09.00 og 18.00 eller etter avtale med naboer.

3.4

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer eller veranda. Vinduer og veranda rengjøres etter at beboer nedenunder er varslet om dette.

3.5

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.6

Grilling på veranda er bare tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Kullgriller på bakkeplan bør plasseres slik at nabo over blir minst mulig sjenert av røyk fra grillen.

4. AVFALL

4.1

Alt avfall (søppel) skal pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainere v/garasjeanlegget. Dette er av hygieniske hensyn meget viktig. Midlertidig oppbevaring av avfall på felles areal, som atrium, gang osv. er ikke tillat.

4.2 Kast ikke mat ut til fuglene. Dette er uhygienisk og kan trekke rotter og mus til eiendommen.

5. UTVENDIGE BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

5.1

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens fasader og uteområder, som f.eks. maling, radioantenner og parabler, markiser, utvendige persiener, skilt, innglassing, levegger, plattinger, boder eller andre utvendige faste innretninger. Der arbeidene er søknadspliktige hos bygningsmyndighetene må tillatelse fra bygningsmyndighetene innhetes før igangsetting av arbeidene.

5.2

Løse blomsterkasser kan kun henges opp på innsiden av verandarekkverket, slik at disse ikke kan utgjøre en fare/ulempe for de som ferdes nedenfor. På verandaveggene kan vegg-netting eller spesielle arrangementer for klatreplanter eller hengeplanter settes opp.

6. INNVENDIGE BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

6.1

De som ønsker å skaffe seg andre gulvbelegg har plikt til å sørge for at lydforholdene overfor naboer ikke blir dårligere enn de var opprinnelig. Parkettgulv og annet hardt belegg i leiligheten må legges forskriftsmessig for å hindre støy.

7. FELLESAREAL

7.1

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette beplantninger. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent. Hvert hus er ansvarlig for dette i atrier og inngangspartier.

7.2

Kjøreveiene ender ved garasjene og parkeringsplassene. All privat bil- og motorsykkelpkjøring skal stoppe her. På gangveiene innenfor boligområdet er det kun tillatt kjøring for bevegelseshemmede, syketransport og møbeltransport. Parkering på angitte HC plasser inne på området er kun tillatt for legitimerede bevegelseshemmede. Overtredelse medfører bort tauing for eiers regning og risiko.

Sameiets parkeringsplasser på garasjetakene skal kun benyttes av sameiets beboere og deres besøkende. Parkeringsplassene skal ikke benyttes til oppbevaring av kjøretøyer som ikke er i regelmessig bruk. For midlertidig behov, kan det skriftlig søkes styret om dispensasjon. Urettmessig hensatte kjøretøy og gjenstander vil bli fjernet for seksjonseiers regning og risiko.

Sameiet skal til enhver tid være tilknyttet ett borttauingsfirma. Ved brudd på overnevnte parkeringsvedtekt (§ 7.2 første og andre avsnitt) kan borttauingsfirma fjerne kjøretøyet uten noen forvarsel.

Ved behov kan styret til enhver tid kreve biler fjernet fra parkeringsarealene. Eiere skal varsles om dette per brev minst fire uker i forveien.

7.3

Foreldre bør se til at barna fortrinnsvis holder seg til lekeplass hvor de kan utfolde sine aktiviteter. Foreldrene er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen. Foreldrene må således gjøre rent etter barna hvis de griser til gjerder, dører, vinduer, vegger, ganger, trapper o.s.v.

7.4

Oppbevaring av sko, sportsutstyr, barnevogner, sykler, akebrett og lignende i atriet er ikke tillatt da rømningsveier skal holdes fri. Barnevogner og gåstoler kan parkeres midlertidig under trappen.

Det er forbudt å bruke stearinlys, telys, fakler og lignende i atriet av hensyn til brannsikkerhet.

Eventuelle vinduer i bod mot atriet skal holdes lukket av hensyn til brannsikkerhet.

7.5

Det er ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler og andre gjenstander i garasjen eller i gangen i bodarealet. Biler skal parkeres i sin helhet innenfor tildelt parkeringsareal

8. Regler for lading av kjøretøy

8.1 Elbiler og lignende kjøretøy skal kun lades fra godkjent ladestasjon.

a. Ladestasjon skal være godkjent for bruk til lading av elbil, og skal benytte seg av Mode 3 lading med Type 1 eller Type 2 kontakt.

b. I tilfelle en slik ladestasjon av tekniske årsaker ikke kan brukes, skal alternativ lademetode godkjennes av styret. Vanlige husholdningskontakter ("schuko") skal under ingen omstendighet benyttes til lading av elbiler eller lignende.

c. Det beregnes maks 16A kurs pr. plass, men ladestrømmen kan til enhver tid være mindre avhengig av totalt forbruk.

8.2 Installasjon av ladestasjon skal bestilles gjennom styret. For å sikre at installasjon og bruk av ladestasjon ikke utgjør noen risiko skal forespørsel om installasjon av ladestasjon gjøres til styret. Styret vil gjennom sertifisert elektroinstallatør besørge installasjon av ladestasjon som tilfredsstillende kravene, og som er utstyrt med elektronikk som forhindrer overbelastning samt måler for å avregne forbruk.

8.3 Kostnader ved installasjon av ladestasjon, måler og kabling fra fordelingssskap dekkes av den enkelte seksjonseier. Sameiet vil viderefakturere de faktiske kostnadene ved installasjonen.

8.4 Kostnader til strøm og vedlikehold dekkes av den enkelte seksjonseier ved avregning av forbruk.

a. For å begrense administrasjon og installasjonskostnadene vil hver plass som er utstyrt med ladestasjon også kunne knyttes til et administrasjonssystem for avregning.

b. Beløpet skal i størst mulig grad gjenspeile de faktiske kostnadene til sameiet i forbindelse med lading. Forbruket baseres på en gjennomsnittlig kWh--pris i perioden.

8.5 Eventuelle vedlikehold eller feil på ladeutstyr dekkes av seksjonseier

a. Ved feil på utstyr vil sameiet formidle reparasjon eller utskifting av ladeutstyret dersom dette er nødvendig. Eventuelle kostnader dekkes av seksjonseier.

b. Eventuelt nødvendig vedlikehold eller oppgraderinger av ladeutstyr må bekostes av den enkelte seksjonseier

8.6 Dersom man ikke lenger ønsker å benytte ladestasjonen, f.eks. fordi man skal flytte, eller om man ikke lenger har behov for den, kan ladestasjonen frakobles på en sikker måte. Selve ladestasjonen, ferdig lagt kabling og installasjoner gjort i felles fordelerskap mm. skal forbli fysisk montert og i tilhører seksjonens parkeringsplass, men skal frakobles elnettet på forsvarlig vis så det ikke lenger er strømførende.

9. DYREHOLD

9.1

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund og katt skal skje under kontroll og utenom atrium og fellesarealene. Ekskrementer må fjernes.

10. POSTKASSER

10.1 Postkassene skal ikke påføres noen form for klistermarker eller skilt av noen slag. Det er kun tillatt å endre navnelappen i vinduet av postkassen.

10.2 Beboer må selv dekke kostnader bestilling av nye nøkler/sylinder medfører ved tap av nøkler.

11. KONTAKT MED STYRET

11.1 Styret nås på e-post evt. i styrets postkasse i nr 63. Ved hastesaker kan styret kontaktes på telefon. Kontakt dedikert styremedlem for saken det gjelder, ref. arbeidsfordeling styret.

12. KLAGER

12.1

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig.
