

Husordens- og beboerregler for sameiet Pollen I

Visjon

Pollen I skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Dette innebærer at:

I. Bygninger og fellesarealer skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelse. Denne standarden skal opprettholdes blant annet ved utarbeidelse av en langsiktig, jevnlig oppdatert vedlikeholdsplan.

II. Sameierne utøver et aktivt eierskap ved å

- engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver
- bidra til et godt naboskap
- bidra til at husordensreglene etterleves

Husordensreglene skal være et verktøy for oppfyllelsen av denne visjonen.

1. Generelt om vedtektene og beboerregler

- 1.1 Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Sameierne, deres familier og eventuelle leieboere oppfordres til å si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene.
- 1.2 Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f. eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
- 1.3 Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte beboere. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

2. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre.

- 2.1 Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved spesielle situasjoner som kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 2.2 Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i leilighetene før kl. 08.00 og etter klokken 19.00. På søndager skal slikt verktøy normalt ikke benyttes.
- 2.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 2.4 Den enkelte beboer har ansvar for at renner og sluk på terrassene ikke tetter seg ved nedbør og under mildværsperioder om vinteren. Hvis så skjer, er vedkommende beboer, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter.
- 2.5 Det er ikke tillatt å ha gjenstander/møbler stående i trapper og fellesarealer, som hindrer adkomst til rømningsveier, renhold og vedlikehold. Oppbevaring av sykler i oppgangen er ikke tillatt. Sykler skal plasseres i bodene, eller på spesielle steder avsatt til dette formålet. Av hensyn til småbarnsfamilier tillates barnevogner i mellomganger så fremt de ikke er til hinder for sikker rømming, normal ferdsel eller er til sjenanse for naboer.

- 2.6 Det er ikke tillatt å installere ledninger fra strømuttak i fellesområder til privat område, for eksempel fra fellesarealet i kjelleren til egen bod. I tilfelle noen har behov for mer strøm i kjellerboden, må det søkes styret om godkjenning, arbeidet utføres av autorisert håndverker, og det må installeres egen strømmåler.
- 2.7 Beboerne plikter å holde inngangsdører og garasjedører lukket og låst til enhver tid.
- 2.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

3 Leilighetene

- 3.1 Den enkelte sameier har ansvaret for det indre vedlikehold av egen leilighet, inkludert innsiden av vinduer, terrasse-dører og inngangsdør. Skader som måtte oppstå i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Beboerne er ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Baderomssluk bør åpnes og renses to ganger i året, vannlåser under vasker renses ved behov.
- 3.2 Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 3.3. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres.

4. Husdyr

- 4.1 Husdyrhold er tillatt. Dyr må imidlertid passes slik at de ikke er til ulempe for andre, og det påhviler eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.
- 4.2 Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene.
- 4.3 Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

5. Bruk av utendørs fellesarealer

- 5.1 Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem.
- 5.2 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.
- 5.3 Sjøppel og sigaretter skal ikke kastes på bakken.

6. Vedlikehold av fellesarealer

- 6.1 Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. **Det innebærer bl.a. at tak, vegger og søyle og gulv på terrassene utgjør fellesareal som vedlikeholdes av Sameiet, men av beboer når de er endret på beboers regning.** Håndløper på terrasserekker skal dog vedlikeholdes av den enkelte sameier (oljes regelmessig). Overflatebehandling av terrassehimling kan utføres etter nærmere retningslinjer fra styret. Det vil da i ettertid være den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde denne.

Beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, balkongskjerming, balkonghimling og balkonggulv. Fasadeendringer skal først godkjennes av styret, deretter må det nabovarsles og søkes i kommunen. Endringer som er ikke i tråd med retningslinjer og godkjent av kommunen/sameiet, må tilbakeføres på beboers regning.

Det kan monteres markiser og utvendige persiener, det skal imidlertid avklares med styret i henhold til fargevalg, materialkvaliteter og plassering.

6.2 Det tillates å flislegge terrassene. Følgende krav gjelder:

- Flisleggingen må utføres fagmessig med riktig materialbruk for utendørs bruk.
- Det må legges smøremembran mellom betongen og flisene.

Ved legging av tregulv må man sørge for å holde avrenning og sluk tilgjengelig, slik at disse holdes fri for løv og annet som kan medføre tilstopping.

Vedlikehold av fliser og tregulv er den enkelte sameiers ansvar. Sameieren er også ansvarlig for eventuelt økt arbeid og økte kostnader ved vedlikehold av fellesarealer i den grad dette er en følge av egen gulvlegging.

7. Avfall

7.1 Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av sjakter og avfallsrom. Det må ikke hensettes gjenstander og avfall i søppelrommet. Beboerne er ansvarlig for å pakke og sortere avfallet riktig, slik at det ikke tilstopper sjaktene eller skaper skitt og lukt.

7.2 Glass og metall skal kastes i glass-/metallsjakt som er plassert ved lekeplassen utenfor Pollen II.

7.3 Når man kaster kartonger og pappesker, skal disse "flates" for å ta minst mulig plass og rives opp i små deler. Større papp og papir kan kastes ved miljøcontainerene ved Meny.

8. Bil- og motorsykkeltkjøring

8.1 Bil- og motorsykkeltkjøring på gangveier og tun er av sikkerhetsmessige og miljømessige grunner ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport.

8.2 All kjøring på området skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrensen på 5 km/t skal overholdes.

9. Parkering

9.1 Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse. Eventuell kortvarig stopp andre steder på området, herunder stopp utenom oppmerkede plasser i garasjene, er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport.

9.2 Beboere skal ikke parkere på gjesteparkeringsplassene bortsett fra ved kortvarig av- og pålasting eller av- og påstigning. Parkering utenfor oppmerkede plasser er forbudt.

10. Heiser

10.1 Heisene vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil man øke risikoen for feil og skader.

10.2 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere.

11. Sikkerhet

11.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor håndtaket på døren til å åpne døren. Nøkkelen brukes bare til å vri om låsen.

- 11.2 Sameiet er tilknyttet et brannvarslingsanlegg. Alle skal forlate leilighetene, varsle nærmeste naboer og raskest mulig komme seg ut av bygningen hvis brannalarmen går.

Se for øvrig oversikt i Huseier-håndbok for hvordan de forskjellige alarmsystemene fungerer.

- 11.3 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.
- 11.4 Inngangsdøren fra garasjen til bodene skal til enhver tid holdes låst for å sikre området mot adgang for uvedkommende.

12. Skader og melding om skader

- 12.1 Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som garasjeporter, lyktestolper, trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.
- 12.2 Skader som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under Sameiets ansvar, skal meddeles styret som vil behandle saken.
- 12.3 Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt til om de ønsker å kjøpe eksterne tjenester. Rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun repareres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 12.4 Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets felles områder.

13. Utleie

- 13.1 Sameier plikter å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i sameiet til leietager. Sameier plikter også å informere leietager om husordensreglene ved innflytting.

14. Endring av husordensreglene

- 14.1 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 14.2 For forhold som ikke særskilt er nevnt i husordensreglene, kan styret gi retningslinjer/instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

15. Etterlevelse av husordensreglene

- 15.1 For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene, bør alle – både sameiere, deres familier og eventuelle leietakere – melde fra om overtredelser av husordensreglene når dette observeres, se pkt. 1.
- 15.2 Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.

*Fornebu 14. mars 2011
Styret i Pollen I boligsameie
Sist endret i sameiermøte 19.04.2012*

ROLFSBUKTA
BESTILLING AV NAVNESKILT
POSTKASSE

Vennligst benytt bestillingsslipp nederst på siden.

Bestillingsskjemaet sendes pr. e-post: skilt@servicegruppen.no

Eller pr post til:

Servicegruppen AS
Postboks 15
3035 FJERDINGBY

Det er plass til 4 linjer med 16 tegn pr. linje på skilt til postkasse.

Vi ønsker følgende navn på skilt til postkasse

Skilt/faktua sendes:

Navn: _____
Adr: _____
Postnr: _____