

Husordensregler for Storøya B2-2 Sameie

Vedtatt på sameiermøte 8. oktober 2013. Endret på ekstraordinært årsmøte
17.06.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Storøya B2-2 Sameie.

For Sameiet skal det i løpet av 2013 utarbeides en egen verdiplakat.

§1 – Formål

Husordensreglene i Storøya B2-2 er kjøreregler for sameiet. Reglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer ved å regulere bruken av fellesområdene. Reglene skal regulere adferd, verne mot skader på mennesker og eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt sørge for å bevare et vedtatt enhetlig preg av eiendommen.

§2 – Hensyn

I hovedprinsipp skal vi som beboere og gjester i sameiet vise hensyn til hverandre. Sameiet skal i prinsippet være en sone for avslapping og ro.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 07.00 (09.00 på lør- og helligdager). I denne perioden skal det ikke benyttes verktøy eller annet utstyr som kan medføre støy for andre.

Musikk, støy fra instrumenter skal kun skje dersom det ikke er til sjenanse for naboer.

Ved selskap og sammenkomster som kan forstyrre natteroen, skal naboer varsles i god tid på forhånd. Støy i forbindelse med selskap (også i helgene) skal avsluttes umiddelbart dersom naboer gir uttrykk for at de generes.

Bruk av fellesområdene skal til glede for alle i sameiet, være hensynsfull og ikke til unødig eller urimelig ulempe for øvrige beboere. Fellesområder og lekearealer skal ryddes av den enkelte beboer når det forlates.

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes til boligformål og slik at bruken ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Det er sameier og utleiers ansvar å påse at leietakere er kjent med vedtekter og husordensregler.

Røyking på felles utearealer kan kun skje dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å røyke ved inngangene til parkvillaene. Røyking innendørs i fellesarealer (i parkvillaene, garasje og boder) er ikke tillatt.

Sandkasser tildekkes med netting / presenning etter bruk - for å holde katter vekk.

§3 – Rettigheter

Sameieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til. Dette gjelder den enkelte leilighet/seksjon samt eventuelt seksjonert tilleggsareal rundt leiligheten som inngår i vedkommende beboers bruksenhet. Terrassene/balkongene i etasjene over bakkeplan har sameierne privat bruksrett til. De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, ganger, trapper, garasje og andre fellesrom.

§4 - Bruk av fellesområder og utearealer

Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne.

Dedikerte boder adskilt med nettingvegger skal kun benyttes som lagringsrom. Annen bruk krever samtykke fra styret.

Fellesarealer inne og ute skal ikke benyttes for privat lagring. Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid. (Bemerk det er ikke smekkdør inn til boder og garasjedør.)

Garasjeanlegg skal ikke benyttes for annet formål enn normal adkomst og parkering. Parkering skal skje innenfor oppmerket område per seksjon. Parkering og opphold skal skje uten at det forvoldes skade på andres eiendom / kjøretøy.

Heiser skal kun benyttes som tiltenkt, for person og varetransport. Heisnøkkel finnes hos vaktmester, dersom det er behov for at døren skal være åpen ved inn- og utlating i heis.

Private hagemøbler skal ikke settes i fellesarealene da det også vil være til hinder for gressklipping.

Farlige kjemikalier og brennbare væsker som ikke tillates oppbevart innendørs skal ikke oppbevares innendørs. For eksempel skal ikke gassbeholdere oppbevares innendørs eller i bod / garasjeanlegg.

Av sikkerhetshensyn må gjenstander som kan blåse ned fra terrassene sikres slik at de ikke blåser ned og medfører fare eller skade.

Bilvask er ikke tillatt, da det ikke er etablert lovpålagt innretning for avrenning og rensing av vann til vask av bil i garasjen eller utendørs. Annet bilstell som polering, støvsuging, skifte av dekk er tillatt.

§ 5 - Kjøring og parkering

Kjøring til og fra boligene er kun tillatt for av- og påstigning eller varelevering. Det skal ikke parkeres ved boligene.

Det skal ikke kjøres til boligene mellom kl 23:00 og 07:00 (09:00 lørdager og helligdager). Unntak er utrykningskjøretøy.

Beboeres parkering er i parkeringskjeller. Utendørs parkering er for sameiets gjester. Gjesteplasser skal ikke fungere som permanent parkering for beboere. Sykkelparkering er på utvendig definerte områder.

§ 6 – Avfallshåndtering

Se egen link,

Husholdningsavfall skal sorteres i tre fraksjoner, matavfall/restavfall, plast og papir. De etablerte nedkastene skal benyttes for å bli kvitt dette avfallet. Systemløsningen leveres av www.envac.no Annet avfall må leveres på andre egnede steder. Se eget vedlegg; Instruks for avfallshåndtering.

Ved fullt søppelnedkastet skal Envac (avfallsteknisk ansvarlig) på 45 00 55 42 / 45 00 55 52 kontaktes. Søppel skal ikke oppbevares i fellesområdene.

Det viser seg at papiravfallssjakt ofte går tett grunnet papp. Papp skal derfor ikke kastes i nedkast. I stedet skal dette returneres via annet offentlig tilgjengelig retursystem / Storøya Grendesenter.

§ 7 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier bør merke postkasse med navn og adresse. Ringeklokker merkes av sameiet.

§ 8 - Vedlikehold og skader

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder inne og utomhus – inkludert fasade og balkonger/terrasser og tekniske hovedanlegg. Treplattinger vedlikeholdes av den enkelte. Det kan benyttes Jotun Terrassebeis fargekode; shimmergrå eller naturgrå (Jotun Trebitt 9072 eller 9073). Behandles hvert 3 – 5 år.

Det er ikke tillat å utføre bygningsmessige tiltak som påvirker bygningens integritet eller utseende.

Arbeide på VVS, elektrisk anlegg, gass i leilighetene skal kun foretas av autorisert fagpersonell der det er krav til dette.

Det må utvises forsiktighet ved ferdsel, transport ved ut- og innflytting osv. slik at skader ikke forekommer.

Sameiet utbedrer og er ansvarlig for skader som følge av normal slitasje / driftstekniske feil og mangler på fellesarealet og dets installasjoner.

Skader påført som følge av privat bruk (flytting, uhell mm) skal normalt utbedres av den enkelte i sameiet. Omfattende skader skal meddeles styret som beslutter utbedring. Private skader dekkes økonomisk av den som påfører skaden. Dette gjelder også skader påført sameiet som konsekvens av tekniske arbeider, hendelser hos den enkelte.

Alle oppfordres å påse at utendørs sluk holdes fritt for løv, is og liknende, slik at drenering virker tilfredsstillende.

§ 9 - Installasjoner på fasader og i fellesarealer, skjerming

Montering av parabol og/eller andre større tekniske installasjoner på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.

For å ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for sikre et godt helhetsinntrykk, har styret vedtatt følgende retningslinjer vedrørende skjerming:

a. Innglassing av rekkverk anbefales ikke og godkjennes for tiden ikke.

b) Utvendig solavskjerming:

Det kan monteres utvendig solavskjerming i form av screens, markiser, uttrekkbar skjerming eller levegg av tre i sidene i henhold til løsning gitt for sameiet.

Solskjerming er kun tillatt så lenge den ikke går ut over fellesareal og ikke kaster skygge på nabo(ers) balkong/veranda/terrasse, eller fellesområde.

Solskjerming skal ha et enhetlig uttrykk mellom samme typer enheter (parkvillaer/rekkehus). Med enhetlig uttrykk menes at det skal være montert i samme høyde og ha et visuelt likt uttrykk. Det skal brukes ensfarget duk i henhold til egen spesifikasjon for sameiet.

Søknad om montering av solskjerming godkjennes av styret.

c) Skjerming mot innsyn.

Avvik fra utomhusplanens utvalg av vekster, skal godkjennes av styret. Det skal primært benyttes bøkehekk som skjerming imellom felles utearealer og terrasser / boliger. Det er i utgangspunktet ikke planlagt med skjermplanting. For boenheter der det er ønskelig med mer skjerming, kan det søkes styret om tillatelse til beplantning. Styret vedtar valg av planter

og endelig plassering. Etablering av skjermingen skal besørges og bekostes av beboer. Klipping og vedlikehold foretas av sameiet.

Det skal ikke foretas privat beplanting i fellesområdet uten styrets godkjenning. Sameiet legger opp til lavt voksende vegetasjon i fellesområdene.

§ 10 - Dyrehold

Dyrehold er generelt tillat så lenge dyr (maksimalt to husdyr per boenhet) ikke er til fare eller sjenanse for øvrige beboere. Det tillates ikke dyreoppdrett. Det er båndtvang innenfor sameiets fellesarealer.

§11 – Utleie av boenhet.

Seksjonseier skal ved utleie av boenheten underrette forretningsfører og styrets formann om leietakers navn og e-postadresse.

Utleier plikter å informere leietakere om sameiets vedtekter og husordensregler.

§ 12 - Brudd på husordensreglene

Sameiet oppfordrer beboere om å løse eventuelle uoverensstemmelser med direkte dialog, evt sammen med en representant fra styret.

Dersom dette ikke er mulig, leveres en skriftlig klage til styret som beslutter videre forfølging av saken. Behandling av uoverensstemmelser vil da følge sameiets vedtekter.

Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme og/ eller muntlige klager vil ikke bli behandlet.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

Uenighet med sameiestyrets vedtak kan sendes inn som sak til sameie-møtet.

Endret på årsmøtet 08.04.2019