

Husordens- og beboerregler for Rolfsbukta Terrasse Boligsameie



Vårt sameie har som visjon at vårt boligområde skal være et godt og trygt sted å bo for alle sameierne og deres familier.

Generelt om vedtektene og beboerregler

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.

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 nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er forutsatt.

Det er ikke lov å leie ut garasjeplasser eller boder til utenforstående. Man kan leie ut til beboere i andre boenheter i vårt sameie.

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.

Ro og orden

- Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre.
- Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynfulle slik at andre beboeres nattero ikke forstyrres. Spesielt støyende arbeider skal varsles naboer på forhånd. Musikk og høylytt tale på terrassene virker forstyrrende på nabolaget. Det er spesielt lytt mellom blokkene i vårt sameie slik at man bør ta hensyn til dette på morgenen og på kveldstid. Bruk av søppelavsug bes også begrenses i henhold til de samme tider.
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy skal naboene varsles om dette.
- Boremaskiner og annet verktøy som skaper støy skal i hovedsak brukes i tidsrommet 08:00 – 19:00. På lørdager i tidsrommet 09:00 – 17:00. På søndager og helligdager skal slikt verktøy ikke benyttes.
- Tørking av tøy på terrassene kan bare skje dersom det ikke er til sjenanse for naboene. Tøy skal ikke henge over rekkverk på terrassene. Teppebanking/risting må ikke medføre sjenanse for naboene.
- Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Ha alltid oppsyn med grill slik at det ikke blir unødig røykutvikling.
- Vær varsom med vann når terrassene vaskes slik at naboen under ikke blir skadelidende.
- Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter og mus. Oppbevar heller ikke mat og avfall slik at mus/rotter/måker tiltrekkes.

- 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. De som har hevet gulv med inspeksjonsluke må påse at risten under terrassegulvet renses 2 ganger pr år.
- Av hensyn til renhold, vedlikehold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha store gjenstander/møbler stående i trappene og fellesarealene. Sykler skal plasseres i sykkelstallen i kjelleren eller i stativ ute ved gangveien. Leker, sportsutstyr og private eiendeler skal plasseres i bodene, ikke i oppgang eller under trapp. Barnevogner kan imidlertid plasseres under trappen i kjelleren.
- Beboerne plikter å holde inngangsdører, slusedører og garasjedører lukket og låst til enhver tid. Hvis man har kortvarig behov for å blokkere en dør i åpen stilling skal instruksjoner oppsatt ved dørene følges. Hvis ikke ødelegges dørpumpene.
- Alle dører skal åpnes med automatisk åpner, enten med trykknapp inne eller ved bruk av nøkkel boks på utsiden av døren. Unngå manuell åpning av døren da dette kan forstyrre automatikken i dørpumpene og derigjennom sette dørene i åpen stilling.
- Fellesarealene ute og inne er vårt felles ansvar. Enhver forsøpling av fellesarealer skal ikke forekomme. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
- Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Beboere henstilles også til å vise hensyn og begrense sigarettøyking som medfører plagsom lukt inn i andre beboeres leiligheter. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper, tyggegummi, snus og annen søppel fra terrassene eller på fellesområdene.

Leilighetene våre

- Den enkelte sameier har ansvaret for det indre vedlikehold av egen leilighet, inkludert terskler på dører. Skader som måtte oppstå i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad/dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler av sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Husk å rengjøre sluk med jevne mellomrom og/eller konferer med rørlegger. Leilighetene må holdes oppvarmet slik at ikke vann eller avløp fryser.
- Ventilene i leilighetene må holdes rene og i orden. Teknisk vedlikehold gjøres etter avtale med autorisert montør.
- Beboer som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal forretningsfører umiddelbart informeres om hvem som bebor leiligheten. Herunder skal man da opplyse om alle relevante personopplysninger om leietakere.

- Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper feil trykk i ventilasjonsanlegget og fører til at anlegget ikke fungerer optimalt. Det er også viktig å påse at ventilasjons rister ikke er tildekket.

Husdyr

- Det er tillat med husdyr i sameiet men de må passes slik at de ikke er til ulempe for andre beboere. Det påhviler eiere av husdyr i størst mulig grad å følge enkle regler for å unngå irritasjon og konflikter.
- Lufting av husdyr må skje under kontroll. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene. Plener og beplantete områder skal ikke brukes til urineringsplass for hunder. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Lekeplassene og områdene omkring terrassene i første etasje skjermes spesielt. Det finnes utmerkete kommunale friområder rett utenfor vårt område.

Bruk av utendørs fellesarealer

- Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem. Vern om trær og planter og plukk gjerne opp søppel hvis det finnes.

Fasader og fellesarealer

Generelt om fellesarealer

- Sameieren har enerett til bruk av sin bruksenhet. Dette gjelder den enkelte leilighet med terrasser og balkonger. Leilighetene på grunnplan har i tillegg et uteareal direkte rundt leiligheten som inngår i bruksenheten.
- De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal, og skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller på en slik måte at eiendommens verdi reduseres. Boligsameiet står ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Det er ikke tillatt å etablere særskilte tiltak på fellesarealene uten styrets godkjenning.
- Vedlikehold av fellesområder og private markterrasser reguleres spesielt gjennom egen forskrift for uteområdene. Se sameiets web side.

Fasadeendringer

- Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade på terrasser. Dette innebærer at beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, terrassehimling og gulv. Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer og godkjent av kommunen/sameiet må tilbakeføres på beboers regning.
- Montering av avskjerming med mer må ikke være til vesentlig hinder for andre beboeres utsikt eller på annen måte virke spesielt forstyrrende.

- Styret inngår til enhver tid avtale med firmaer for montering av vind og solavskjerming. Beboere er selv ansvarlig for å kontakte firmaene og følge de anvisninger som er avtalt. Egne retningslinjer er utarbeidet og finnes på sameiets web side.

Montering av utstyr på fasade

- Det er ikke tillatt å montere gjenstander på utvendig fasadevegg. Unntak er terrassevarmer fastmontert på vegg/tak. Slik varmer monteres i overkant av vindu/dør på terrasse eller i tak over balkong. Konferer med styret med henhold til korrekt montering for ikke å skade bygningsmassen.
- Parabolantenne på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.

Innvendige fellesarealer

- Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer. Det forutsettes at den enkelte beboer gjør rent utenfor egen inngangsdør.

Avfall

- Avfall skal kastes i sjakter plassert utenfor byggene ved gangveien. 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. Sjaktene er dimensjonert for å håndtere gjenstander som uten bruk av makt passerer inn sjaktens åpning. Beboerne er ansvarlig for å pakke og sortere avfallet riktig slik at det ikke tilstopper sjaktene eller skaper skitt og lukt. Sjekk at du har fått alt inn i sjakten før du forlater området.
- Papp skal deles opp minimum i A4 størrelse. Pizza bokser må deles opp da de åpner seg og tetter sjaktene.
- Glass og metall skal kastes i glass- og metallsjakt som er plassert ved lekeplassen bak Pollen bygget.
- Større papp- og papirdeler kan kastes i miljøcontainere på plassen foran brannstasjonen på Fornebu.

Bil- og motorsykkeltkjøring

- Bil- og moped/motorsykkeltkjøring på gangveier og tun er av sikkerhetsmessige og miljømessige grunner ikke tillatt, med unntak av sykefrakt og transport av tyngre varer/gjenstander. Beboerne plikter å instruere leverandører, håndverkere, drosjesjåfører og andre om gjeldende regler.
- Skilting for ferdsel på området skal respekteres.
- All kjøring på området skal skje i lav hastighet og med spesiell aktsomhet.

Parkering

- Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.
- Eventuell kortvarig stopp andre steder på område, herunder stopp utenfor oppmerkede plasser er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport og av/påstigning.
- Sameiet har 6 gjesteplasser utenfor garasje inngangen. Disse er for korttids parkering for besøkende. Beboere har ikke anledning til å bruke disse plassene.
- For besøkende vises også til offentlig p plass ved Rolfstangen badeplass.

Garasjeanlegget

- Sameiere er i henhold til sine kontrakter tildelt eiet garasjeplass(er) og skal brukes som forutsatt, nemlig parkering av kjøretøyer. Det er strenge brannforebyggende regler i garasjen og plassene skal ikke brukes til oppbevaring av løsøre, sportsutstyr, dekk eller annet antennelig materiale.
- Garasjen er bygget uten avløp i gulvet. Når snøen kommer må bilene rengjøres for snø før de kjøres inn i garasjen.
- Vi ønsker ingen uvedkommende inn i vårt garasjeanlegg. Vær derfor oppmerksom når du kjører inn/ut av kjøreporten slik at uvedkommende ikke sniker seg inn.
- Ved ladning av el-bil må det monteres eget strømuttak ved garasjeplassen. Dette må i hvert tilfelle vurderes opp mot kapasiteten som er tilgjengelig i bygget. Søknad om oppsett av ladestasjon sendes til styret.
- Tildeling av handikap plass tildeles etter behov og med gyldig legeattest og kommunalt handikap bevis. Hver sak skal behandles av styret.

Heiser

- Heisene vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil risikoen for feil og skader øke. For å redusere denne risikoen, er det viktig at følgende retningslinjer følges:
- Blokkering av heis dører ved inn- og utlasting av varer må unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere.

Sikkerhet

- 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.
- Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanleggene. Det skal utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjene.

- Fellesområdene er direkte knyttet til Bærum Brannvesen. Den enkelte beboer kan selv knytte/abonnere alarmtilknytninger for sine enheter. Ved brann i leilighetene varsles brannvesenet ved å ringe 110.
- Ved feilaktig utløsning av brannalarm resettes den i skapene ved inngangsdøren. Les og følg instruksjonen.
- Røykvarslere og sprinkeldyser må ikke tildekkes.

Boder i garasjene

- Flere leiligheter er tildelt boder i tilknytning til garasjen. Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte under de temperatur- og fuktighetsforhold som råder i garasjene, skal ikke oppbevares i bodene. Mat som kan tiltrekke mus og rotter skal oppbevares i tette stål/plastkasser.
- Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå da dette kan utløse brannalarmen.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.
- Lys eller sprinkeldyser må ikke tildekkes.
- Over en del boder er det rørføringer eller annen installasjon. Disse skal ikke benyttes som oppheng eller tilsvarende.
- Inngangsdøren fra garasjen til bodene skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot uvedkommende.

Skader og melding om skader

- Beboere plikter etter alminnelige regler 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 andre fellesrom.
- Skader som beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under Sameiets ansvar, skal meddeles styret som vil behandle saken. I slikt tilfelle skal ikke leilighetens eier/beboer henvende seg direkte til leverandør eller håndverker uten etter avtale med styret.
- Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av eiendeler som befinner seg på sameiets felles områder.
- Beboerne bør være spesielt varsom ved transport av større ting ut og inn av leiligheter og heiser. Om nødvendig tildekkes heisen innvendig hvis det er vurdert stor skadefare.

Endring av husordensreglene

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

Etterlevelse av husordensreglene

For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene, bør alle - både sameiere, deres familier og eventuelle leietakere – ta opp overtredelser av husordensreglene når dette observeres.

Ved urimelig husbråk skal politiet, og ikke styret, kontaktes.

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.