

A3

SLOTTET BOLIGSAMEIE



HUSORDENSREGLER

Rev. 06.04.2022

INNHOLDSFORTEGNELSE:

1. INNLEDNING	Side 3
2. FORMÅL	Side 3
3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE	Side 3
4. RO OG ORDEN	Side 3
5. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN OG VED UMLEIE AV LEILIGHETEN	Side 4
6. HEISBRUK	Side 4
7. DYREHOLD	Side 4
8. SKADEDYR	Side 5
9. INNENDØRS FELLESOMRÅDER	Side 5
10. UTVENDIG FELLESOMRÅDE	Side 6
11. FASADE	Side 6
12. TERRASSER OG BALKONGER	Side 7
13. ANTENNEANLEGG	Side 7
14. BODER	Side 7
15. GARASJE/PARKERING PÅ FELLESAREALER	Side 7
16. GJESTEPARKERING	Side 8
17. LADING AV EL-BILER	Side 9
18. UMLEIE AV GARASJEPLASS	Side 9
19. AVFALLSHÅNDTERING	Side 9
20. HELSE-, MILJØ OG SIKKERHET I BOLIGSAMEIET	Side 10

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter som ligger på Vibbo, tema «Vedtekter», og beboerne er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til leiligheten.

2. FORMÅL

Ordensreglene fastsetter hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboerne tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i A3 Slottet. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt, og ved at alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre, og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som årsmøtet og styret gir. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret. Klager skal være skriftlige og sendes styret på epost, a3slottet@styrerommet.no. Klagen skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og/eller vedtektene. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i A3 slottet forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner, §§ 38 og 39 (jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13).

4. RO OG ORDEN

Det skal være stille i perioden kl. 23.00-07.00. Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy etter kl. 23 skal naboer varsles.

Svært støyende arbeider (som f. eks. opp-pigging) skal varsles på forhånd. I tillegg skal arbeidene utelukkende utføres i normal arbeidstid mandag til fredag.

Ved bruk av radio, stereoanlegg e.l. inne i leilighet eller på veranda/balkong må lydnivå ikke sjenere øvrige beboere.

5. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN OG VED UMLEIE AV LEILIGHETEN

Nye eiere/beboere skal ta kontakt med styret for informasjon om Vibbo (et digitalt kommunikasjonsverktøy forvaltet av OBOS, som er sameiets forretningsfører). Vibbo vil være primærkilden for kommunikasjon mellom beboerne og styret. Her skal man registrere seg med kontaktinformasjon på aktuell leilighet. Ved slik registrering vil styret få oversikt over hvem som til enhver tid bor i hvilke leiligheter i sameiet. På denne måten får styret også gitt nye beboere tilgang til garasjelegget.

Alle leiligheter er merket med H-nummer. Disse numrene samsvarer med nummer på postkassene ved inngang 174 og 192. På innsiden av hver enkelt postkasse er det en lang plastlomme hvor man legger inn navn på beboere (Type DYMO). Det er ikke tillatt å sette opp egne navneskilt på utsiden av egen postkasse.

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for A3 slottet. Leiekontrakten må henvise til Husordensreglene og til husleieloven. Vedlikeholdsplikten som gjelder både utleier og leietaker bør inkluderes i leiekontrakten. Ref. §5-3 i husleieloven, 2.ledd, som lyder: *"Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis ikke annet er avtalt"*

6. HEISBRUK

Heisanlegget er et stort gode, men kostbart i drift og vedlikehold. Heisene må derfor ikke misbrukes av barn eller voksne. Heisene er direkte koblet til en alarmsentral, som kan ringes opp fra den enkelte heis.

Heisdørene skal ikke blokkeres. Hvis heisdørene holdes åpne grunnet flytting e.l. i lengre enn 1 min går heisen i dvale og kan ikke betjenes. Heisen må da resettes av autorisert/instruert personell.

Ved generell heisstopp, eller dersom heisen er gått i dvale som nevnt over, skal styret kontaktes.

NB! Heisene skal ikke brukes ved brann!

7. DYREHOLD

Dyreeiere bes ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser. Det er montert søppelkasser ved lekeplass, på fasadevegg ved hjørnet av A3A og utenfor A3C. Det er montert beholder med nye hundeposer på fasadevegg ved hjørnet av A3A.

8. SKADEDYR

Den enkelte eier/beboer har ansvar for å holde boligen fri for skadedyr.

Skjeggkre og sølvkre livnærer seg på ulike organiske stoffer som de finner i **papirbasert** materialer (typisk pappkartonger), bygningsmateriale, støv og smuler. Pappesker er veldig ofte hovedårsaken til innførsel av disse skadedyrene. Det anbefales derfor at man **pakker ut nye ting ute og kaster emballasjen så raskt som mulig**.

Boligsameiet er forsikret gjennom Norsk Hussopp Forsikring, som dekker behandling for bekjempelse av skjeggkre. Det er en egenandel for boligsameiet på kr 10.000 for slik behandling.

Har uhellet likevel oppstått plikter eier/beboer å **informere styret** om dette snarest mulig på a3slottet@styrerrommet.no. I tillegg er det en del en selv kan gjøre for å redusere problemet:

- Sett ut lim-feller for å finne ut hvor i boligen de bor, og raskt stadfeste funn, samt for å redusere antall skjeggkre
- Støvsuge ofte for å fjerne mattilgang
- Fjerne mulige gjemmesteder ved f.eks. å reparere gulvbelegg, løse fuger og tette langs lister
- Skjeggkre tåler tørrere forhold enn sølvkre, likevel kan reduksjon av fuktige forhold i boligen hjelpe

For å unngå invasjon av rotter og mus skal ikke matavfall plasseres i svalganger utenfor leiligheter eller ved siden av avfallsbrønnene (ref. pkt. 19). Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller i busker tiltrekker seg mus og rotter. Mat skal heller ikke legges i blomsterkasser eller på veranda/terrasser. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom, med unntak av egne husdyr.

9. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdørene og dørene inn til garasjen skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Av hensyn til renhold og generell adkomst til fellesarealer er det ikke anledning til å oppbevare gjenstander i inngangsparti, trappeoppganger eller i øvrige fellesanlegg.

Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor leilighetenes inngangsdører.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

Si ifra til styret på a3slottet@styrerrommet.no hvis skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje ikke blir utbedret, eller ved behov for å klage på renhold og lignende.

Skader forårsaket av den enkelte beboer skal varsles til styret. Styret, i samarbeid med beboeren, bestemmer hvordan skaden best skal utbedres. Reparasjonskostnadene belastes beboeren som har forårsaket skaden.

10. UTVENDIG FELLESOMRÅDE

Ved bruk av utvendig fellesområde må det vises hensyn slik at ingen blir unødvendig forstyrret, og at beplantning, lekeapparater o.l. ikke blir ødelagt.

Vær behjelpelig med å holde området ryddig og rent. Bruk oppsatte søppelkasser.

Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassen/inngangspartiet, unntatt for av- og pålessing. Se også pkt. 11.

Det er ikke tillatt å vaske bil eller andre tyngre kjøretøyer, båter etc. på vårt område. Dette er i henhold til kommunale regler.

Seksjonseiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, estetikk, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal (typisk balkonger og terrasser) uten forhåndsgodkjenning av styret eller årsmøtet. Dette gjelder alle installasjoner, herunder:

- Oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning eller lignende.

Dette følger av sameiets vedtekter § 3-1, pkt. 5.

11. FASADE

Markiser og annen solskjerming kan settes opp i.h.t. bestemmelser etablert av styret. For å skape et enhetlig og harmonisk uttrykk har styret vedtatt at utvendige markiser skal være i fargespekteret ensfarget lys grå til sort. Utvendige ZIP screens skal ha sort ramme og mørk grå eller sort duk. Innvendig screens kan ha valgfri farge.

Vindusrammer, tak, stolpe og vegger på balkonger eller terrasser skal kun males i angitte fargekoder, det vil si tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i boligpermen og på Vibbo, tema «Fargekoder».

12. TERRASSER OG BALKONGER

Ikke rist tekstiler (tepper mv.) ut fra balkongen/terrassen.

Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller, eller engangsgriller, tillates ikke på grunn av brannfare.

Det er ikke tillatt å sende fyrverkeri ut fra balkonger. Bruk av fyrverkeri skal ikke skje i nærheten av bygningsmassen.

13. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt. Det vil bli fjernet.

14. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander der.

15. GARASJE/PARKERING PÅ FELLESAREALER

Døren inn til garasjen skal alltid være låst.

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er trangt, og man må holde lav fart.

Garasjen er ikke et oppholdssted eller lekeområde for barn og unge.

Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker eller varer i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeanlegget til brannfarlig arbeid av noe slag.

Etter vedtak på årsmøte 2020 er det montert overvåkningskameraer i garasjeanlegget. Disse er rettet mot dører og port som leder til garasjeanlegget fra inn- og utsiden. Hensikten er å sikre beboernes verdigjenstander mot tyveri og hæverk. Overvåkingen skjer i tråd med de anbefalinger og retningslinjer gitt av Datatilsynet, bl.a. når det gjelder personvernet til den enkelte beboer.

Etter vedtak på årsmøtet 2020 har sameiet inngått avtale med parkeringsselskapet P-service som skal håndheve sameiets parkeringsbestemmelser. Parkeringsbestemmelsene fremgår av skilting som opplyser om hvilke regler som gjelder hvor på vårt område.

Følgende punkter oppsummerer disse i korte trekk:

- Ingen **beboere** kan parkere på gjesteparkering. Da blir man bøtelagt for feilaktig parkering.
- **Ingen** kan parkere på sidene eller på baksiden (ved postkasser) av byggene. Da blir man også bøtelagt.
- På baksiden er det tillatt med av- og pålessing av bil og for syketransport e.l.

Det er dog ikke lov til å la bilen stå forlatt og lukket i mer enn 6 min på sidene og på baksiden. Dette er regulert i trafikkparkeringsloven, som parkeringsselskaper er pålagt å følge.

Ved av- og pålessing som krever lenger tid en 6 min.: For eksempel ut/inn-flytting, møbel- og markise-leveranser o.l. er det viktig å tilkjennegi at det foregår lossing, f.eks. ved å la dørene/bakdørene stå åpne, slik at det tydelig kommer frem at det foregår lossingsarbeider.

Av- og pålessingsområdet er definert som asfaltert område på baksiden. Ingen biler skal bevege seg inn på belegningssteinen på bakkenivå under svalgangene. Dette området er kun for gangtrafikk og er ikke egnet for tunge kjøretøyer av noe slag.

16. GJESTEPARKERING

Kun gjester kan benytte seg av merkede gjesteparkeringer i garasjen. Alle gjester (inkl. håndverkere) som skal parkere på gjesteparkeringer må bli registrert av den beboer som får besøk. Registreringen gjøres på nettet til P-service:

www.gjest.pservice.no

Bruker: A3

Passord: Boligsameie

Her kan man velge mellom 6 timers parkering (typisk for besøk av eksempelvis håndverkere/helsepersonell/hjemmetjenesten/vaskehjelp/venner og familie etc.) eller 3 dager for lengre besøk.

6 timers parkering kan legges inn flere ganger etter hverandre på samme gjestebil.

3 døgnns parkering kan legges inn 1 gang på samme bil. Når 3 døgn er utløpt får denne bilen 3 døgnns karantene før den kan legges inn igjen.

Beboere i sameiet har også mulighet til å søke styret om parkering på gjesteparkering lengre enn 3 dager dersom de får besøk som varer ut over denne perioden. Slik søknad må sendes styret på e-post minimum 3 virkedager før forventet besøk.

17. LADING AV EL-BILER

I henhold til Eierseksjonslovens §25a har alle eiere/beboere i A3 Slottet Boligsameie rett til å installere ladepunkter på sine parkeringsplasser i garasjen.

Infrastruktur for ladesystemet i vår garasje (Zaptec) er etablert av firmaet Elaway. Anlegget er tilknyttet vårt elektriske hovedsikringsystem, men med egne målere som er direkte knyttet til Elaway. Sameiet leier denne infrastrukturen av Elaway.

Beboere som ønsker ladepunkt på sin parkeringsplass, skal/må kobles til dette ladesystemet. Beboer må selv bestille ladepunkt direkte hos Elaway på deres boligportal:

<https://consumer.elaway.io/> . Her legger man inn «A3 Slottet Boligsameie», og kan velge om man vil kjøpe eller leie ladepunkt. Avtale som gjøres med Elaway er direkte mellom beboer og Elaway og inkluderer strømforbruk for ladepunktet. Dvs at strømforbruk belastes beboer direkte fra Elaway.

Lading av el-biler skal i størst mulig grad skje i tidsrom der elforbruket i sameiet er lavest, dvs. mellom kl. 2000 – 0900. Spesielt skal dette tas hensyn til ved høytider.

18. UMLEIE AV GARASJEPLASS

Det er anledning til å leie ut garasjeplass, men p.g.a. adgang til garasjeanlegget skal garasjeplass primært leies ut til øvrige beboere i A3 Slottet.

Ved utleie av garasjeplass gjelder følgende:

- Kunngjøring om ledig garasjeplass skal gjøres på oppslagstavle ved heiser i 1.etg.
- Styret skal varsles om ny leietaker av garasjeplass.
- Ved eventuell ekstern utleie plikter utleier å gjøre ekstern leier kjent med husordensreglene, med spesiell vekt på det som gjelder for garasjeanlegget.

19. AVFALLSHÅNDTERING

Restavfall og papir kastes i avfallsbrønner. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor inngangsdørene eller andre steder på fellesarealet.

Dersom avfallsbrønnene blir fulle skal det **ikke plasseres søppel ved siden av avfallsbrønnene**. Man må da selv ta vare på sitt eget søppel frem til avfallsbrønnene blir tømte, eventuelt dra til gjenvinningsanlegg med søppelet.

Større pappkartonger e.l. skal **ikke** kastes i avfallsbrønn for papir og papp. Disse må fraktes til gjenvinningsanlegg.

Søppelkassene på gårdsplassen og på fasadeveggene skal **ikke** brukes til å kaste husholdningsavfall.

Glass og metall skal kastes i glasscontainer som er utplassert ved A1/A2. Denne glasscontaineren er felles for hele området. Se også tema «Avfall» på Vibbo.

Vis hensyn ved deponering av avfall.

20. HELSE-, MILJØ OG SIKKERHET I BOLIGSAMEIET

Vi ønsker å skape et *trivelig og sikkert bomiljø* for alle beboere, og det har alle eiere/beboere et medansvar for. Når det oppdages feil og mangler, f.eks. på lekeplassen eller lekeplassutstyret, skader på fellesanlegg, lekkasjer, hærverk, uforsvarlig lagring av søppel og avfall, eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger meldes dette til styret på a3slottet@styrerrommet.no.

Når det gjelder det *elektriske anlegget og utstyr* i fellesarealene er det styrets ansvar å påse at dette til enhver tid er i orden.

Eiere/beboere må selv sørge for at det innenfor leiligheten (sikringsskap, sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold. Styret har utarbeidet en sjekkliste som beboerne kan benytte for sin årlige kontroll. Denne sjekklisten ligger på Vibbo, under tema «HMS-Egenkontroll Beboer». Feil og mangler må rettes snarest, og det er eier/beboer som må dekke kostnadene ved reparasjon og vedlikehold.

Når det gjelder *brannvern og brannvernutstyr* skal alle leiligheter ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er eier/beboers ansvar å vedlikeholde og kontrollere dette utstyret. Det innebærer bl.a. årlig kontroll av pulverapparatet og evt. husbrannslange. Det er eier/beboers ansvar å utbedre feil eller mangler på brannvernutstyret i egen bolig.

Branninstruksen henger ved brannsentralen i oppgangene, og på Vibbo under tema «Brannalarm anlegg». Brannalarmsystemet i sameiet er direkte tilknyttet Brannvesenet, som vil bli varslet ved utløp av 3 minutter etter første branndeteksjon.

Vedtatt på digitalt årsmøtet i A3Slottet Boligsameie, 6. april 2022