

HUSORDENSREGLER
For
Fornebukollen Boligsameie
Vedtatt på ordinært sameiermøte 19.04.2017

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Overdragelse og utleie av leilighet

Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

§ 3. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro alle dager mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§ 4. Orden i fellesområdene

Av hensyn til brannsikkerhet, generell adkomst og andre beboere skal sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges over lengre perioder i oppganger eller på sameiets fellesområder.

Kjeller og fellesområder skal ikke benyttes til oppbevaring av møbler eller skrot

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Retningslinjer for bruk av terrasse/balkong

For å unngå skade på konstruksjon må det ikke festes inventar eller lages hull i balkongtak, balkongdekke, eller balkongvegg.

Blomsterkasser må ikke installeres utvendig, dette for å unngå at det tilgrises på balkongbyste og på naboers balkonger. All beplantning på balkong må gjøres innvendig balkongens rekkverk, og kan ikke festes i tak.

Ved røyking må det tas særskilt hensyn til naboene og det skal alltid benyttes lukket askebeholder. Sigarettstumper skal ikke kastes fra balkong eller bli etterlatt slik at det kan falle ned på andres balkonger eller på sameiets fellesarealer.

Det er ikke tillatt til å legge fliser på balkongdekke.

Det er ikke tillatt å koble seg på strømkursen tilknyttet balkonglampe, denne er koblet til sameiets fellesanlegg og er ikke dimensjonert for annet enn belysning for det bygningens antall lamper.

All belysning på utsiden av balkongens brystning må godkjennes av styret. Ved jul og evt høytid kan sameiet arrangere felles belysning.

Generell utvendig montering av innretninger som markiser, antenner, flaggstenger utover den monterte flaggstangholder, innkledning av balkonger og lignende, må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning

§ 7. Parkering

Hver seksjonseier disponerer en (1) biloppstillingsplass. Eventuelle feilparkerte biler borttaues på bileiers regning. Det varsles ikke borttauing. Gjester oppfordres til å parkere i Michelets vei med mindre de parkerer på besøkendes biloppstillingsplass.

§ 8. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Langvarig oppbevaring av eiendeler i fellesarealer er også definert som forsøpling.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 9. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 10. Fasadeendringer og fellesarealer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, endre på balkong, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning eller eventuell henvisning fra styret. Vinduer og balkongdører kan kun byttes etter godkjenning eller henvisning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Beplantning og endringer av grønt arealer kan gjøres kun etter godkjenning av styret. Dette for å bevare et enhetlig preg. All beplantning langs fasadevegger er ikke tillatt.

Andre fellesarealer som oppganger og bodområder skal følge samme prinsipp som fasader.

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 12. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Gassbeholdere skal aldri oppbevares i boder eller i kjellerområder.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 13. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 14. Bruk av leilighetene

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Ei heller endringer som kan føre til skade på tekniske installasjoner som røranlegg, elektrisk anlegg og så videre. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer

Beboere skal på egen kostnad sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Eier er erstatningsansvarlig for skader på boligen på bakgrunn av manglende vedlikehold.

Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Tilkobling til vannrør/ elektrisk anlegg må utføres forskriftsmessig av godkjent fagperson. Brannfarlig elektrisk utstyr kan bli påkrevd fjernet.

§ 15. Adgang til sameiet

Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til sameiet.

§ 16. Bruk av fjernvarme

Sameier skal uoppfordret prøve å begrense sitt bruk av radiatorvarme.

§ 17. Generell drift av sameiet

Sameier skal uoppfordret søke informasjon som omfatter generell drift og vedlikehold av sameiet. Informasjon skal være tilgjengelig på sameiets hjemmesider, www.fornebukollen.no

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.