Husordensregler
For
Sameiet «Easy Living Jessheim»

Vi ønsker at alle skal bidra til at Easy Living Jessheim skal være et godt sted å bo for alle!



Sist endret 30.04.2022
Kontaktinformasjon: elj@mittusbl.no

A. Generelt

1. Disse husordensreglene er veiledende i «god naboskikk» og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må ivaretas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skade og utgifter. Vi har alle et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.

2. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

3. Beboerne og næringsdrivende plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av sameiets medlemmer, husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende.

4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene blir overholdt og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Videre kan styret bemyndige vaktmester, eller den de gjør avtale med, til å påse at reglene overholdes.

5. Beskjeder fra sameiets styre til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene. Sameiermøtet kan også endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

6. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B. Leilighetene

1. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer i sameiet og andre ikke sjeneres. Vær oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene kan oppleves som sjenerende for naboene. Mellom kl. 22.00 og 07.00 natt til mandag- fredag, og mellom kl. 23.00 og 09.00 natt til lørdag og søndag må det vises særlig hensyn, det er ikke tillatt med uro eller bråk som er til sjenanse for andre beboere.

2. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig godkjennelse fra sameiets styre.

3. Ved anledninger hvor beboere planlegger sosiale tilstelninger som normalt vil medføre noe støy utover disse klokkeslettene, kan dette godtas dersom det ikke medfører unødig store plager for naboer. En forutsetning er at naboene er varslet via oppslagstavlen i god tid.

4. Håndverksmessige arbeider kan foregå mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, mellom kl. 09.00 og 17.00 på lørdag. Det må utvises hensyn ved bruk av støyende verktøy. Primært bør slik aktiviteter legges til tider på dagen hvor det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndag, helligdager og offentlige høytidsdager er støyarbeid ikke tillatt.

5. Vaskemaskiner, sentrifuger og tørketromler må ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

6. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, skilt, flagg og bannere som reklamerer for egne personlige meninger eller interesser, eller andre faste innretninger som ikke er regulert i «vedtektene» for sameiet. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke fortas endringer som er til ulempe for naboer.

7. Det skal være et helhetlig uttrykk av fasadene i hele sameiet, og derfor er det nødvendig å regulere utvendig solskjerming og vindskjermer. Sameier er fri til å velge den leverandøren en ønsker, men det er krav til fargekoder og utforming.

Solskjermingen som ble levert som tilvalg under bygging er levert av Solskjermingsgruppen, sameier er imidlertid fri til å velge den leverandøren en ønsker såfremt farger og design samsvarer med det som ble levert under bygging. Terrassemarkise er tillat for de som ligger i fjerde etasje. I de tre nederste etasjene er det tillatt med vertikal markise/Frontscreen på balkongene. For alle leiligheter er det lov å installere zipscreen på vinduene. Krav til fargekoder er som følger: RAL 9006 på all synlig aluminium. Zip-screen har design 71701. Markiser har design/farge 4015. Uttrekkbar vindskjerming er tillatt. Fastmontert i form av levegg i tre eller liknende er ikke tillatt. Det henstilles hver beboer til å velge noe som er tilpasset fasade i farge og utforming, og at det ikke benyttes på en slik måte at det til hinder for andre naboer.

8. I hver leilighet skal det være minst ett brannslokkingsapparat og en røykvarsler. Seksjonseiere er pålagt å kontrollere at brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året.
Det er ikke tillatt å demontere røykvarsler/brannmelder, eller gjøre den ute av funksjon, verken ved å dekke til eller deaktivere den på annet vis. Alvorlighetsgraden er at ved brudd på dette, anses det som mislighold. Seksjonseier til seksjon hvor det utløses en falsk alarm som fører til unødvendig utrykning, vil bli belastet for utrykningskostnader av Brannvesenet iht. gjeldende satser.

9. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

10. Plumbo må ikke brukes i avløp.

C. Lufting, oppvarming og vannforbruk

Alle leiligheter og fellesarealer har vannbåren gulvvarme som dekkes via felleskostnadene. Det oppfordres til at alle setter seg inn i FDV-dokumentene som ligger i boligpermen til alle leilighetene. Her er det informasjon om lufting og ventilasjon i leilighetene.
Vannforbruk faktureres direkte fra Ullensaker kommune til seksjonseierne sammen med renovasjonskostnaden, iht. kommunens beregninger.

D. Balkonger/Terrasser

1. Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen.

2. Blomsterkasser er den enkelte beboers eget ansvar, men det er ikke lov å henge disse eller andre gjenstander på utsiden av balkongene. Det er heller ikke tillatt å henge, riste og lufte tøy over balkongkanten.

3. Det er viktig å holde terrassegulv mest mulig rent for snø. Måk vekk snø fra veggen, slik at ikke snøen blir liggende inntil trevirke over lengre tid.

4. Kullgriller er ikke tillatt å bruke på sameiets eiendom. Grilling på terrasse/balkong er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grill skal foregå under oppsyn. Frityrkoking er ikke tillatt på terrasse/balkong.

5. Balkongen/terrassen skal ikke brukes som lagerplass, og det skal heller ikke oppbevares søppel og tomflasker der ute.

6. Det skal tas hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Bruk av hageslange på terrassene er ikke tillatt.

7. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger/terrasser. Likeledes har den enkelte beboer det økonomiske ansvar for skader som forvoldes ved at gjenstander e.l. faller ned fra deres balkong/terrasse. Foreldre eller foresatte har ansvar for at barn ikke kaster ned leker eller andre gjenstander ut fra balkongene.

8. Mating av fugler på balkong/terrasse er forbudt.

9. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende. Avskjerming mot vind og sol kan skje etter føringene om blant annet fargevalg gitt av styret. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

E. Takterrassene og fellesområdene

1. Takterrassene er til felles bruk for alle beboere i sameiet vårt. Alle må vise hensyn, og begrense støy.

2. Takterrassene er ikke lekeplass utover lek i sandkassa for de minste barna. Ballspill, skating eller annen aktivitet som skaper forstyrrende støy er forbudt. Husk at det er beboere i 4. etasje, som er veldig utsatt for støy fra takterrassen.

3. Alle skal rydde opp etter seg etter at fellesarealer er benyttet, dette gjelder på alle av sameiets fellesområder. Benytt avfallskontainere nede. Ta hensyn til hverandre, og gjør Easy Living Jessheim til et godt sted å bo for alle.

4. All bruk av ild og alle typer grill er forbudt på takterrassen og fellesområdene. Herunder også røyking. Dette har med brannsikkerhet å gjøre.

F. Oppgangene

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe inn i egen bolig. Postbud, vaktmester, renhold, servicearbeidere og lignende har egen nøkkel.

2. Av hensyn til renhold, brannsikkerhet, generell adkomst og trivsel skal oppganger, korridorer og fellesarealer være fri for uvedkommende gjenstander. Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, ski, sparker, møbler og lignende i oppgangene. Sykler kan settes i sykkelbodene eller sykkelparkeringene. Det skal ikke settes blomster eller andre pyntegjenstander rundt i fellesarealene.

3. Lek og unødvendig opphold i oppganger er ikke tillatt.

4. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen har godkjent skilt, som skal bestilles fra posten. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene. Navneskilt kan kun henges på inngangsdør (dørblad).

5. Private oppslag kan kun henges på oppslagstavlene ved postkassene.

6. Det er forbudt å røyke rett utenfor hovedinngangsdørene, i alle fellesarealer, inkludert takterrassene og lekeområdene. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettsneiper/snus/annen søppel fra terrassene eller på fellesområdene. Alle er ansvarlig for å kaste søppel i henhold til retningslinjene for avfall.

7. Ved behov for nøkler til inngangsdørene, bestilles det via styret, på seksjonseiers regning.

G. Bodgangene og boder

1. Hver seksjon har fått anvist en bod, og beboere er selv ansvarlig for renhold og å holde boden låst. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre ordninger for renhold.

2. Det er forbudt å hensette gjenstander i bodgangene. Det er strengt forbudt å lagre gassbeholdere, brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene eller bodgangene.

H. Renovasjon

1. Det vises til en hver tid til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune og «Renovasjon og avfallskalender 20xx» **https://www.ullensaker.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-ogeiendom/renovasjon**

2. Søppelsiloene merket «restavfall» skal kun brukes til matavfall og restavfall. Matavfall pakkes i grønne poser levert fra renovasjonsselskapet. Poser til matavfall og plast ligger på egen henvist lagringsplass. Restavfall pakkes i handleposer/øvrige avfallsposer med dobbelt knute, men IKKE sorte søplesekker. Viktig at løst avfall og store sekker ikke blir kastet i brønnene.

3. Husholdningsplast og plastfolie skyldes, pakkes i gjennomsiktig spesialposer fra renovasjonsselskapet og legges i siloen merket **«plast»**.

4. Det må ikke kastes gjenstander (møbler, puter, elektriske artikler, hardplast; bøtter, plastasjetter etc., sorte søplesekker, store mengder isopor, glass, metall, batterier og lyspærer i siloene. Spraybokser (hårspray/ skum etc.), maling, white-sprite, filler, pensler eller andre typer kjemikalier må heller ikke kastes i siloene.

Slikt avfall skal leveres på ØRAS Miljøstasjon Dal Skog eller ROAF Skedsmo gjenvinningsstasjon om ikke det kan leveres på matbutikker evt. elektriske forretninger i nærmiljøet

5. Glass og metall kastes i egne kontainere som blant annet står i nærområdet.

6. Batterier, lyspærer etc. kan leveres på flere matbutikker i nærområdet.

7. Hvis siloene blir fulle skal ikke papp, plast eller restavfall legges på utsiden av siloene. Det er ingen som kommer og rydder opp dette. Er siloene fulle er det opp til hver enkelt å fjerne avfallet selv, eventuelt oppbevare det til siloene er tømt og det igjen er plass i siloene.

8. Respekter sorteringsreglene for avfall. Ved feilsortering kan vi risikere at brønnene ikke blir tømt. Sameiet vil få ekstra kostnader om vi ikke følger renovasjonsreglene, og påfører ØRAS ekstra sortering av avfall.

9. Ta kontakt med styret om det er tomt for spesialposer fra renovasjonsselskapet. Papp og papir kastes i egen silo merket **«papp og papir»**.

I. Garasjeanlegget

1. Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt med annen aktivitet i garasjeanlegget, slik som lek, vask av biler o.l.

2. Garasjeporten og alle låsbare dører som fører inn til garasjeanlegget skal være lukket og låst til enhver tid.

3. Mistet eller frastjålet garasjeportåpner må meldes styret og ny bestilles på seksjonseiers regning.

4. Hensettelse av avskiltede kjøretøy, kjøretøy som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler tillates ikke å parkere på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse.

5. Det henstilles til alle med garasjeplass om å benytte denne i alle tilfeller, også ved korttidsparkering.

6. Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

7. Det er samme krav til orden og ryddighet i garasjeanlegget som i andre fellesareal. Dette innebærer at garasjeanlegget ikke kan benyttes som oppbevaringsplass. Særlig er dette viktig med hensyn til brannsikkerhet. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng. «Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget.»

8. Skal garasjeporten holdes åpen i en kortere periode, skal IKKE snorene i taket røres, men nød bryter ved siden av porten trykkes inn. Når porten skal settes i gang igjen vrir men på nød bryteren slik at den kommer ut, og porten er satt i drift.

9. De som har El-bil plass vil få et tillegg på fakturaen med felleskostnader. Dette vil være et a-konto beløp, og noe som gjøres opp en gang i året. Er det betalt for mye, vil en få utbetalt dette, og i motsatt fall vil en ekstra innbetaling måtte gjøres om forbruket har vært høyere. Avregningen kommer i begynnelsen påfølgende år.

10. Det er mulig å søke om ettermontering av EL-bil lader. Krav er at huselektriker, som til enhver tid er valgt, utfører installasjonen. Krav til utstyr og lader er definert i samråd med huselektriker. Alle kostnader knyttet til installasjonen tilfaller sameier.

11. Det er ikke lov til å benytte felles strømuttak i garasjeanlegget til å lade batterier, lade EL-bil e.l. Ved lading av EL-bil og hybridbiler kan dette gjøres i vanlig strømuttak, om dette er lagt opp mot egen leilighets strømmåler, og at man justerer oppsett i bilen slik at strømnettet ikke blir overbelastet.

J. Grøntanlegg, gangveier, lekeplass, parkering m.v.

1. Beboerne oppfordres til å gjøre arbeidet så enkelt som mulig for vaktmester, samt til ikke å forsøple

områdene rundt sameiet. Hver vår og i god tid før 17. mai ryddes fellesarealer. Styret kan ved særlig behov pålegge sameierne å delta i dugnad.

2. Barns lek i fellesarealene, herunder lekeplassen skal skje under oppsyn av voksne. Foresatte er erstatningsansvarlig for eventuelle skader forårsaket av barns lek.

3. Parkering på sameiets fellesarealer er forbudt. Samme gjelder også gangvei foran blokkene. Parkering skal enten gjøre i garasjeanlegg eller etter gjeldende parkeringsbestemmelser for området.

4. Sykling og kjøring av biler på gressplenene er forbudt.

5. Easy Living Jessheim har totalt 16 gjesteparkeringer, som vi deler med Gystadmyra brl. Plassene er forbeholdt gjester, parkering for beboere er derfor ikke tillatt. Beboere bes parkere på sine respektive parkeringsplasser. Gjester må ha parkeringskort synlig i frontruten. Det deles ut 2 stk til hver leilighet. Det er for gjester maks tillatt å parkere i 3 døgn uavhengig om bilen er flyttet eller benyttet. Alle gjester må innhente gjestekort fra den man besøker snarest etter parkering.

6. Et parkeringsselskap har kontrollansvar for å se til at disse ikke benyttes til annet enn gjesteparkering. Det betyr at de kontrollerer bilene som står parkert, og er det biler som har eier registrert med adresse på Easy Living Jessheim eller Gystadmyra brl. vil disse bli bøtelagt. Parkeringsselskapet venter 15 minutter på innhenting av slikt gjestekort som skal ligge synlig til enhver tid.

K. Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det er båndtvang hele året på sameiets eiendom.

2. Det er forbudt å la dyrene gjøre fra seg på sameiets fellesarealer, gressplener, takterrasser etc. Hvis uhellet først er ute må plastpose benyttes. Hunde- og katteeiere plikter å påse at dyrene ikke gjør fra seg i sandkasser, blomsterbed/prydbusker, på trevirke/betong og lignende som tilhører sameiet.

3. Styret har anledning til å nekte enkelte beboere retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

L. Eierskifte/Utleie

1. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til styret og til sameiets forretningsfører.

2. Seksjonseier har det fulle ansvaret overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som blir påført sameiet eller naboer av de som disponerer boligen.

3. Ved utleie av leilighetene plikter sameierne å informere leietakeren(e) om gjeldene husordensregler for sameiet.

M. Brudd på husordensregler

1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

2. Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig påtale fra styret. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med maks en måneds frist til å rette opp de påklagende forhold.

3. Gjentatte brudd kan medføre begjæring om tvangssalg og eventuelt utkastelse.

4. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietakere eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

Når en seksjonseier, andre i eierens husstand eller dennes leietakere eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig påfører sameiet en ekstra kostnad ved at husordensregler, vedtekter eller styrets pålegg ikke følges, belastes seksjonseier for denne kostnaden.

5. Når en seksjonseier, andre i eierens husstand eller dennes leietakere eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig påfører en skade på sameiet, hvor sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet for forsikringens egenandel.

Følg husordensreglene og være med på å skape et godt bomiljø i Easy Living Jessheim.