

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SLOTSENGEN

Vedtatt av årsmøte 18.09.2019

INNLEDNING

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. De regler som fastsettes av Årsmøte og forvaltes av Styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. I et Sameie hvor mange av beboerne er leietakere er det viktigere enn vanlig at vi alle respekterer våre felles husordensregler. Er du usikker på noe, ta kontakt med Styret.

Formål med husordensreglene

Reglene har til hensikt å utfylle Sameiet Slotsengen sine vedtekter, og skal reflektere de reglene som flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø, og hvordan vi skal forholde oss til hverandre, boområdet vårt, og våre naboer i området. Husordensreglene skal videre bidra til at sameiets eiendom og drift sikres mot unødvendig tap, skader og utgifter.

§ 1 Husordensregler

§1-1 Beboerne er ansvarlig for å følge husordensreglene og for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen, herunder leietakere.

§1-2 Samtlige sameiere er ansvarlig til å sette seg inn i husordensreglene, være oppdatert på siste nytt og ordensregler fra styret.

§1-3 Brudd på husordensregler kan føre til utbedringsplikt for seksjonseier.

§ 2 Ro og orden

§ 2-1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

§ 2-2 Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 mandag-fredag skal det være ro i bygningene, og støyende aktiviteter må ikke finne sted. I helger skal det være ro mellom kl. 00.00-08.00.

§ 2-3 Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-21:00 og lørdag kl. 09:00-18:00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider.

§ 2-4 Skal det arrangeres større selskapelige sammenkomster i boligen eller på fellesområder skal de nærmeste naboene varsles på forhånd. Reglene om ro gjelder også her, jf. § 2.2.

§ 3 Kjøre -og parkeringsforbudet i miljøgaten på nordsiden og ved avfalls-brønner

§ 3-1 Boligområdet skal være motorfritt og til enhver tid fremkommelig for nødetatene.

§ 3-2 Kjøring inn og ut fra miljøgaten skal begrenses til transport av store og tunge kolli. Utover dette tillatelse det ikke å kjøre eller parkere motoriserte kjøretøy (bil, motorsykkel, scooter og moped) inne på området.

§3-3 Elsykler, sparkesykler og andre småelektriske fremkomstmidler er å anse som sykler og kan parkeres i miljøgaten ved oppstilling for sykkelparkering.

§ 3-4 Kjøretøy som benyttes av håndverker skal merkes med telefonnummer i frontruten for å kunne nås ved behov. Ved utrykning av nødetaten må kjøretøyet fjernes øyeblikkelig.

§ 3-5 Kjøretøy som parkeres i korte perioder i forbindelse med av- og pålessing skal merkes med telefonnummer i frontruten.

§3-6 Det er strengt forbudt å parkere foran avfallsbrønnene.

§3-7 Ved feilparkering vil eieren av kjøretøyet stå økonomisk ansvarlig for eventuelle kontrollbøter og borttauing.

§ 4 Dyrehold

§ 4-1 Det er viktig å ta hensyn til andre beboere og spesielt mennesker med helseplager før anskaffelse av husdyr. For hjelp til å undersøke kan styret bistå.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

§4-1-1 Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

§4-1-2 Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

§4-1-3 Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

§4-1-4 Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§4-1-5 Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. opp-skraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg o.l.

§ 5 Utendørs

§ 5-1 Det tillates ikke å montere parabol eller andre innretninger som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene. Styret kan pålegge fjerning for eierens regning.

§ 5-2 Alle utvendige persiennner og montering av markiser skal godkjennes av styret før de monteres. Bygningenes fasader er en del av fellesarealene. Det er tillatt installasjon av terrassemarkiser, persiennner og screens på balkong og vinduer. Duken og persiennene må være i fargen mellomgrå og aluminiumsskrog i lys grått. Ved montering / innkjøp av andre skjermer skal disse ha samme farge.

§ 5-3 Møbler, utstyr og planter som er plassert på balkongen må sikres godt mot sterk vind. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som de påfører eiendommen.

§5-4 Det er strengt forbudt med kullgrill og engangsgrill på balkong og takterrasse grunnet brannfare. Grilling med gass må foregå under konstant oppsyn og uten unødig lukt -og røykutvikling. Annen åpen ild; herunder fyrverkeri er ikke tillatt antent.

§5-5 Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og vanning av blomsterkasse på sin markterrasse og der det er anlagt hekker på rundt markterrasse. Dette innebærer lusing, klipping og vanning. Ønskes det annen beplantning i kassene kan dette besørges av den enkelte seksjonseier. Det er maks tillatt med beplantning på 1.5 meter høyde regnet fra bakkeplan. Eventuelle beplantninger må vedlikeholdes etter disse retningslinjer. Ved mislighold av vedlikehold i blomsterkassene kan styre fatte beslutning om å fjerne beplantningen.

§5-6 Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk. Blomster må vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl ned på terrasse/balkong under.

§5-7 Det er ikke tillatt å riste tepper og liknende over rekkverket på balkongene. Dette for å unngå søl ned på terrasse/balkong under.

§ 6 Avfallshåndtering

§ 6-1 Alle seksjonseiere må sortere søppel i henhold til sorteringsreglementet for kommunen.

§ 6-2 Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Store pappembalasjer, el-avfall og annet farlig avfall må kjøres bort til nærmeste avfallsdeponi.

§ 6-3 Det er strengt forbudt å etterlate papp-emballasje og annet avfall utenfor brønnene og i fellesareal.

§ 6-4 Dersom det blir oppdaget at noen plasserer store gjenstander på fellesareal eller utenfor avfallsbrønner, vil dette bli fjernet for den ansvarliges regning (kr 500,- til 1 000,-).

§ 7 Fellesarealer

§ 7-1 Renhold av felles trapper, heiser og uteområder utføres av innleide firmaer. Styret inngår avtaler for utførelse av generelle vaktmestertjenester.

§ 7-2 Det er ikke tillatt med plassering av barnevogner, sykler, ski, sportsutstyr og andre gjenstander i fellesarealene og trapperom. Området rømningsvei ved brann.

§ 7-3 Sykler kan låses på anviste plasser utenfor inngangspartiene. Og på oppstilt sykkelparkering i garasjekjeller plan -1. Sykkelstativer foran sameiet skal være fri for sykler i tidspunkt første desember til første april. Dette for å gi plass til brøytemannskap og vårrengjøring av utearealet. Oppstilte sykler vil bli fjernet for eierens regning.

§ 7-4 Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Meld ifra til vaktmester eller styreleder med en gang.

§ 7-5 Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene, på fellesområdene eller fra balkonger. Sneiper må på ingen måte stumpes i blomsterbed grunnet brannfare.

§ 7-6 Fellesområdene, inklusive kjellerområder, skal alltid holdes fri for avfall og skal ikke brukes til oppbevaring av løsøre.

Dersom det blir oppdaget brudd på disse punktene vil det bli fjernet for den enkeltes regning (kr 500,- til 1 000,-)

Sameiet Slotsengen

§ 7-7 Det er heller ikke tillatt med plassering av avfallsposer med innhold i fellesarealene eller utenfor inngangsdørene til sameiet. Gjentakelse av plassering vil føre til at beboere blir belastet for fjerning avfallsposer. (kr 250,- per gang).

§ 7-8 Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som de påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 7-9 Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang som ikke blir utbedret, eller vil klage på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet. Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

§ 8 Nøkler

§ 8-1 Tap av nøkler og/eller elektronisk brikker skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler og/eller elektronisk brikker.

§ 8-2 Det er strengt forbudt å file opp nøkler uten samtykkes fra styret. Seksjonseier vil bli økonomisk ansvarlig dersom det blir oppdaget bruk av uoriginale nøkler som fører til skader og ødeleggelser av sylindere.

§ 8-3 Nøkler til Sameiet Slotsengen 23, 25, 27, 29 og 31 bestilles gjennom styret.

§ 8-4 Elektronisk brikker til garasjeanlegget bestilles hos leverandøren Doormax AS.

§ 9 Boder

§ 9-1 Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

§ 9-2 Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller lukstærke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene.

§ 9-3 I taket over flere av bodene går det rør og kabler som tilhører sameiet. Oppheng av utstyr eller plassering av gjenstander må ikke finne sted. Seksjonseier må utøve ekstremt forsiktighet rundt rør og kabler. Skader eller hærverk som blir påvist som skyldes seksjonseieres uaktsomhet vil bli pålagt utbedring for seksjonseiers regning.

§ 10 Postkasseskilt og ringetablå

§ 10-1 Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er merket med navn på beboer(e) av seksjonen.

§ 11 Utleie av leilighet

§ 11-1 Den enkelte seksjonseier råder fritt over sin seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge, pantsette og leie ut sin seksjon jf. Eierseksjonsloven § 24.

§11-2 Vedtekter og husordensregler skal følge leiekontrakten, og eier er ansvarlig for at leietakere, og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig, informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler. Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§ 12 Felles garasjeanlegg

§12-1 Noen seksjonseiere har tinglyste bruks- og adkomstrettigheter til parkeringsplasser på garasjeplan 1 og -1. All parkering av biler og andre motorkjøretøy skal skje på egen biloppstillingsplass(er) innenfor oppmalte striper, slik at ditt kjøretøy ikke er til hinder for fremkommeligheten for andres biler. De som har moped/sykler stående på sin biloppstillingsplass og som medfører at bilen står ut i veibanen når den er parkert, må sørge for at dette ikke skjer, da det hindrer fremkommeligheten til bilene rundt.

§12-2 Garasjeplassene er regulert til «biloppstillingsplasser» og skal bare benyttes i samsvar med dette formålet. Det er derfor ikke tillatt å drive kommersiell næringsvirksomhet, verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biloppstillingsplassene, eller fra biler som er som er parkert i garasjekjeller eller på sameiets eiendom.

§12-3 Biloppstillingsplassen som er knyttet leiligheten skal kun anvendes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av utstyr/deler tilhørende kjøretøyet så lenge dette kan gjøres innenfor den oppmerkede parkeringsplassen.

Sameiet Slotsengen

§12-4 Brannvesenet har påpekt at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander på biloppstillingsplassene i garasjekjeller. Kun bilrekvisita som tilhører den parkerte bilen som bildekk, takstativ og skiboks er tillatt oppbevart på egen biloppstillingsplass så lenge dette kan plasseres innenfor den oppmalte biloppstillingsplassen.

§12-5 Det er mye rør og ledninger i tak og vegger i garasjene. I tillegg er det også sprinkleranlegg både i taket og på veggene som dekker hele parkeringsanlegget. Røropplegget er ikke konstruert for å være oppheng eller hyller for bilrekvisita eller annet. Sprinklerne er svært ømfintlige for slag og støt, og må absolutt ikke benyttes til oppheng.

§12-6 Det er ikke tillatt med oppheng på veggene i garasjeanleggene.

§12-7 Det er ikke tillatt å borre i bæresøylene i garasjen.

§12-8 Garasjeporter skal alltid være låst for å unngå innbrudd og hærverk. Hvis den automatiske portlukkeren ikke fungerer, skal porten lukkes manuelt ved bryter på veggen. Hvis strømmen går, kan garasjedøren heises opp manuelt.

§12-9 Det er sameiernes ansvar å holde kontroll med at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Meld ifra til styret eller vaktmester hvis porten ikke går ned.

§12-10 Garasjenes høydeklaring er max 220 cm. Sameierne må sikre at egen bil med eventuell skiboks/stativ ikke skader porten og/eller røranlegget i taket. En slik skade vil bli belastet sameieren.

§12-11 Garasjekjeller rengjøres (feies og spyles) inntil tre ganger i året dersom behov, og parkeringsplassene oppmerkes på nytt ved behov. Sameierne vil få beskjed om aktuell dato for renhold i god tid, slik at garasjekjelleren kan være fri for biler den dagen.

§12-12 Det oppfordres til å børste av snø på egen bil før innkjøring i garasje. Dette for å forhindre unødig mye vann i garasjen.

§12-13 Det er kun vaktmester og styret som har tillatelse til å justere termometer og vifter i garasjeanlegget.

§ 13 Gjesteparkering

§13-1 Sameiet har ingen gjesteparkering. Gjester må henvises til gateparkering i området. Nærmeste er Olav Tryggvasons gate.

§14 Brudd på husordensreglene

§14.1 Eventuelle klager på naboer for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør i første omgang rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

§14.2 Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning. Skader, feil eller mangler som den enkelte sameier ikke mener seg forpliktet til å utbedre skal omgående meldes skriftlig til Styret.

§ 15 Mislighold og fravikelse

§15-1 Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 16 Endring av husordensreglene

§16-1 Husordensreglene kan endres under årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det henvises her til eierseksjonsloven. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som kommer frem av sameiets vedtekter.