

Husordensregler

Fossumsvingen 1 Boligsameie



Husordensreglene ble vedtatt i Årsmøte den 28.06.2023

Innhold

1. Formål	1
2. Aktiviteter og støynivå	1
3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer	1
4. Brannvern	4
5. Fellesarealer	4
6. Sportsbod (bod i garasje/frittstående bod)	5
7. Avfallshåndtering	5
8. Plenklipp, vask og snømåking/strøing	6
9. Dyrehold	6
10. Parkering (og elbil lader)	7
11. Postkasser, ringetablå og strømmåler	8
12. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse	8
13. Endring av husordensreglene	8

1. Formål

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, forebygge skader og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Videre i ordensreglene omtales ovenstående gjerne med fellesbetegnelsen «beboerne».

Ordensreglene er ett supplement til vedtektene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Foreldre oppfordres til å begrense støyende barnelek på gangstiene foran naboer/ boligene og at lekeplassene heller benyttes.

All unødig støy og opphold i felles gang (bygg B, C og E) må unngås.

Det skal være ro i sameiet:

- hverdager klokken 22:00 – 07:00
- lørdag og søndag mellom klokken 23:00 - 08:00

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, brukes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00 (klokken 23:00 lørdag/søndag), varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering/oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- hverdager klokken 08:00 – 20:00 og lørdag 10:00 - 18:00
- søndager og helligdager skal det være stille

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Leiligheten eller rekkehuset skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er anledning til å ha vanlig hjemmekontor.

Ventilasjon, varme og vann

Beboerne skal sørge for:

- At ventilasjonsanlegget vedlikeholdes og holdes i kontinuerlig drift, også ved fravær, flytting eller lignende, for å unngå fukt-, sopp- og/eller råteskader. Tilluft- og avtrekksventiler skal holdes rene og åpne.
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet, også ved fravær, flytting eller lignende for å unngå skader som følge av frost (som f.eks på vann og avløpsrør).
- Jevnlig rengjøring av kjøkkenvifte og fett-filteret.
- Jevnlig rensing av sluk, vannlåser o.l. i boenheten for å forebygge og unngå vannskader.
- Å gjøre seg kjent med plassering av hovedstoppekran for vanntilførsel samt stenging av vann i sin seksjon.
- At utendørs vannkran ikke strammes for hardt, den skal dryppe litt etter stenging inntil røret er tomt for vann.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Skader som følge av forsømmelse av ovenstående punkter kan medføre økonomisk ansvar overfor seksjonseier.

Balkong og uteområde

Beboerne skal sørge for:

- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong, i felles gang eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkong og område utenfor din egen bolig, som du har eksklusiv bruksrett til, ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler o.l.
- At gressplen foran din egen bolig, som du har eksklusiv bruksrett til, vedlikeholdes (vannes, gjødsles, klippes), holdes ryddig og at den ikke benyttes til parkering av sykler, sykkelvogner og evt. andre fremkomstmidler o.l.
- At blomsterkasser o.l. ikke henges utenfor balkongrekkverket

Skader og forsikring

Beboerne skal sørge for:

- Å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr, som for eksempel skjeggkre, veggedyr, kakerlakker, mus eller lignende i boligen.
- Å melde fra til styret dersom du oppdager noe på fellesområdene, og i sameiet for øvrig som kan gå utover sikkerheten til beboerne, som for eksempel feil/skade på lekeapparater o.l.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å tegne innboforsikring (er ikke inkludert i sameiets eiendomsforsikring)

Tilpasninger på yttervegger/uteområde

Beboerne skal sørge for:

- Å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som å sette opp markiser, leegger, screens, parabolantenne, varmepumpe, varmelampe, mur, plating, fjerne/bytte ut gressplen eller lignende.
- Å søke styret om adgang til beplantning av uteområdet/gressplenen (blomster, hekk, planter etc.).
- At det ikke skrues, spikres, bores e.l i bygningens yttervegger eller stolper uten samtykke fra styret (som for eksempel henge opp blomster, balkongflagg, navneskilt o.l på vegg/stolper på bygningen), samt at det ikke monteres folie (f.eks for å begrense innsyn/sol) på glassrekkverkene.

Grilling, røyking og utleie

Beboerne skal sørge for:

- At det vises hensyn til øvrige beboere ved grilling og at det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Grilling eller bål med kull, engangsgrill, ved, bålpanne eller lignende er ikke tillatt i sameiet.
- At det ikke røykes inne i fellesarealene, og at det ikke kastes sigarettneiper fra balkonger/terrassene eller på fellesområdet. Og for øvrig at det vises hensyn til øvrige beboere ved røyking på egen balkong/eget uteområde.

- At styret informeres ved utleie av boligen (med hensyn til brann/redning).

4. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting skal ikke plasseres i fellesgang, men i egne boder eller anviste plasser.

Barnevogn kan midlertidig plasseres under trappen såfremt de andre seksjonseierne i bygget er enige. Barnevognen skal plasseres slik at hele vognen står under trappen slik at den ikke stikker utenfor trappens side/rekkverk eller for nærme inngangsdøren til leiligheten.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukkingsutstyr:

- Husk å teste brannvarslere og bytte batteri iht. til anbefalingene for din(e) brannvarsler. Har du brannvarsler som benytter 9V batteri, skal disse byttes årlig.
- Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Gassflasker må lagres stående og på stabilt underlag slik at sikkerhetsventilen fungerer. Når de står ute, bør de stå i skyggen. Det kan maksimalt lagres 2 stk. 11 kilos flasker per boenhet, jf. nasjonalt lovverk.

Gasslanger til grill sjekkes jevnlig og anbefales byttet hvert 2-3 år, eller tidligere ved behov.

Det skal ikke lades elbil fra ordinær stikkontakt, som for eksempel stikkontakten i sportsbod (bod i garasje/frittstående bod), da de ikke er beregnet for dette og medfører økt brannrisiko ved slik lading. Brudd på dette punkt, og evt. følgeskader, vil føre til krav om erstatning fra den enkelte seksjonseier. *Elbillader omtales i pkt. 10.*

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres i sykkelstativene.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Felles ytterdør i bygg B, C og E skal holdes lukket og låst. Det anbefales for øvrig at egen dør lukkes og låses. Det skal ikke luftes fra egen leilighet og ut i fellesgang.

All ferdsel med kjøretøy er forbudt på fellesarealene, med unntak av kjøring til og fra parkeringsplassene/garasjene. Forbudet gjelder også gangstien på oversiden av byggene som ikke er beregnet for- eller tåler belastningen av kjøretøy. Styret kan gi unntak i forbindelse med nødvendig drift og vedlikehold av sameiet.

6. Sportsbod (bod i garasje/frittstående bod)

Sportsbod, i garasjen/frittstående, er beregnet for sportsutstyr og andre praktiske ting som tåler litt fuktige omgivelser. Den er i utgangspunktet ikke beregnet for oppbevaring av fuktømfintlige materialer, slik som tekstiler, bilder, bøker, møbler o.l. Bodene er ofte utsatt for høy luftfuktighet, noe som i verste fall kan ødelegge disse materialene. Plastkasser med lokk kan hjelpe noe for å stenge fuktigheten ute.

Stikkontakt i sportsbodene er tilknyttet sameiets felles strømmåler og er en del av felleskostnadene. Stikkontakt i sportsbod:

- Beregnet for bruk i kortere perioder som for eksempel støvsuging av bil, tilkobling av lys i boden, lading av el-sykkel, el-sparkesykkel o.l.
- Skal ikke benyttes over lengre perioder, som for eksempel til hvitevarer (fryser, kjøleskap) eller lignende på grunn av at strømforbruket faktureres sameiet. Dersom seksjonseier ønsker å koble til kjøleskap, fryser o.l. i sin sportsbod, sendes søknad for leie av strøm fra stikkontakt i sportsbod til styret. Fastpris kr. 100 per stikk per måned.
- Det er forbudt å lade elbil fra stikkontakt i sportsbod (se forøvrig pkt. 4 og 10).

7. Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres og kastes i avfallsdunker ved innkjørsel til sameiet:

- Restavfall
- Matavfall
- Papp, papir og drikkekartong
- Glass og metall

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier skal leveres på gjenvinningsstasjon. Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av dunkene (i håp om at det allikevel blir tatt med) eller andre steder på sameiets tomt. Nærmeste gjenvinningsstasjon ligger ca. 400 meter fra vårt sameie.

*ROAF Lillestrøm gjenvinningsstasjon avd. Sørumsand
Fossumvegen 4
1920 Sørumsand*

Følgende må ikke kastes i avfallsdunkene:

- Batterier
- Varm aske
- Brennende gjenstander, for eksempel sigarettstumper

- Oljet avfall samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker

Avfallsdunkene skal kun benyttes av beboerne i sameiet, med unntak av glass og metall som deles med beboerne i nabo-sameiet.

8. Plenklipp, vask og snømåking/strøing

Plen

Plen utenfor egen bolig vedlikeholdes, vannes, gjødsles og klippes av beboer selv.

Styret sørger for vedlikehold av øvrige fellesområder (ved evt. innleie, dugnad) og at vannslange er tilgjengelig for beboerne i sameiet.

Vask

Egen garasje plass rengjøres, kostes og vaskes av beboer selv.

Vask/rengjøring av kjøretøy med såpe/kjemikalier o.l. er ikke tillatt på sameiets område. Spyling/høytrykkspyling med rent vann er tillatt (dog ikke inne i garasje).

Vask av felles gang/trapp i bygg B, C og E utføres av beboerne i de respektive byggene. Beboerne sørger selv for å sette opp vaskeliste ved behov. Dersom vaskingen ikke er tilfredstillende vil styret sette opp vaskeliste på vegne av beboerne og om nødvendig leie inn renholder. Kostnaden for renholder fordeles på seksjonseierne/beboerne i det respektive bygget.

Snømåking og strøing

Beboer sørger for å fjerne snø fra sin egen balkong og veranda/eget uteområde.

Fellesarealer, trapper og gangstier måkes og strøs av beboerne i felleskap. Styret lager dugnadslister med ansvarlige ved behov.

Styret sørger for at snømåkeutstyr og strø er tilgjengelig for beboerne.

Brøyting og strøing av parkeringsplassområde leies inn fra brøytefirma. Det må imidlertid påregnes noe snømåking av beboerne der hvor brøytebilen ikke kommer til, som for eksempel like inntil garasjene/carportene.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyrehold skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer.

På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes umiddelbart).

I bygg med felles gang/trapp (B, C, E) har dyreholder ekstra ansvar i forhold til renhold, spesielt ved våte og skitne dyrepoter.

10. Parkering (og elbil lader)

Parkering

Hver boenhet har én (1) parkeringsplass i garasje eller i carport som skal benyttes til parkering av eget kjøretøy.

Seksjonseier sørger for å holde sin plass ren og ryddig og at det ikke lagres kjemikalier, farlig utstyr, avfall eller annet søppel på parkeringsplassen.

Garasjeporten skal holdes lukket. Dette for å redusere risikoen for tyveri fra bodene og for å unngå vannskader når det er kaldt ute (det ligger vannrør i vegg og tak i garasjene).

Fremleie eller utlån av egen parkeringsplass i en dobbelgarasje til andre enn beboere i sameiet er ikke tillatt.

Sameiet har i tillegg 18 parkeringsplasser utendørs. Av disse er tre plasser på hver side av innkjøringen til sameiet avsatt utelukkende til parkering for gjester. Det er totalt seks plasser, inkludert tre handicap plasser.

Øvrige 12 parkeringsplasser utendørs kan benyttes av både gjester og beboere.

Bobiler, campingvogner og tilhengere skal ikke parkeres på parkeringsplassene utendørs, med følgende unntak:

- Korttidsparkering for tilhenger ved inn- og utflytting av boligen eller ved frakt av møbler, hvitevarer o.l. til og fra boligen er tillatt med inntil to uker.
- Korttidsparkering av bobiler og campingvogner i forbindelse med klargjøring til- eller ved hjemkomst etter ferier er tillatt med inntil 2 uker.

Eventuelle firmabiler som beboer disponerer anses ikke som gjestekjøretøy og kan ikke parkeres på de seks plassene avsatt utelukkende for gjester.

Parkering av uregistrerte eller avregistrerte kjøretøy er ikke tillatt.

Feilparkerte biler, motorsykler, handicapsykler, elektriske rullestoler o.l. blir fjernet for eiers regning og risiko.

Vis hensyn og kjør rolig og forsiktig til og fra parkeringsplassene. Vær spesielt oppmerksom på at barn kan komme løpende ut mellom byggene.

Kjøretøy skal ikke plasseres utenfor de definerte parkeringsplassene i sameiet.

Elbil lader

Det er lagt opp strøm for å koble til elbillader på parkeringsplasser til beboerne:

- Lader, (Zaptec pro) og installasjon bestilles av beboer selv via sameiets nettside eller direkte hos Fetsund Elektro. Alle kostnader i forbindelse med innkjøp av lader og installasjon dekkes av beboer.
- Ønsker du å benytte annet el-firma kan dette søkes om til Styret.
- Laderen knyttes av el-firmaet opp mot sameiets ladesystem for el-bil slik at forbrukt strøm faktureres den enkelte beboer.

11. Postkasser, ringetablå og strømmåler

Postkassene skal merkes med navneskilt, hvite (uten border/dekor) 58x94mm, som bestilles på posten.no. Egne «navneskilt» lagd av tape, papir og penn/tusj e.l. skal ikke benyttes.

Klistremerke for reservasjon mot uadressert reklame fås gratis på posten/post i butikk (for eksempel Bunnpris Sørumsand)

Styret kontaktes for å legge inn navn på ringetablå i bygg B, C og E.

Strømmåler til boligene står utenfor byggene. Ved behov for å lese av strømmen, for eksempel ved inn/utflytting, kan styret kontaktes for adgang til strømskapene.

12. Mislighold, husordensregler, salgspålegg og fravikelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor Fossumsvingen 1 Boligsameie utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av fellesutgifter, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Boligsameiets vedtatte husordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte eller alvorlig/vesentlig brudd på disse kan medføre pålegg fra boligsameiet om salg av sin seksjon.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

13. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.