

Husordensregler for Eventyrtunet 2

den 18.01.2016

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

§ 1 FORMÅL

Et eierseksjonssameie 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, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Eventyrtunet 2 boligsameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

§ 2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.

Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så skal berørte naboer varsles.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Støyende arbeid som f.eks. i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1 etg. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.

Lufting og tørking av tøy, tepper mv kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er forbudt.

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.

Det er kun tillat med gass- og elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer, og selv om steke os fra grill ikke kan unngås helt, bør man forhindre at det blir mye og langvarig steke os.

Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.

Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

§ 4 GARASJE/PARKERING

Biloppstillingsplassen skal ikke brukes til lagringsplass.

Sendere (portåpner) må ikke legges synlig i parkerte biler. Stjålet sender må straks meldes til styret.

Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje i hht offentlige forskrifter.

Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og i hht offentlig forskrifter.

Parkering skal kun finne sted innenfor egen(e) oppmerket(e) plass(er) i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse kan styret innføre sanksjoner som for borttauing. Bøter vil bli gitt av parkeringsfirmaer etter avtale med Thon Eiendom.

Det er mulig å leie ut garasjeplass begrenset til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal informeres/godkjenne ethvert utleieforhold.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget.

§ 5 DYREHOLD

Alle dyreeiere skal registrere disse i eget skjema, skjemaet skal i utfylt stand puttes i konvolutten som henger på informasjonstavlene i alle oppganger.

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk. I perioder hvor hunden røyter, må eier være spesielt aktsom til at det ikke blir liggende pelshår i fellesområder. Dette fordi at de som lider av allergi og luftveisplager (astma etc.) ikke skal sjeneres unødvendig. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som rengjør fellesområdene.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Spesielt om katt: Katter må ikke gå løs på sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

§ 6 PARABOL, MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

Det er bare tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser.

§ 7 SØPPEL

Avfallsanlegget er kun beregnet til restavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Hensetning av avfall, møbler etc. utenfor søppelbeholderne er forbudt. Papp og kartonger skal brettes slik at de kan puttes ned i beholderen og IKKE hensettes på utsiden. Kildesortering skal skje i hht kommunale regler. Det henvises også til at hver og en må benytte de kommunale plassene som f.eks. Lørenskog gjenvinningsstasjon, Solheimsveien 101, innkjøring Nordliveien, 1473 Lørenskog for hensetning av ting som ikke skal kastes i søppelbeholderne.

Det er ikke tillat å leke på avfallsdunkene, skader forårsaket av leking på eller rundt avfallsdunker er ikke styrets ansvar.

§ 8 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bod arealene skal aldri forlates ulåst.

Møbler, sko og annet skal ikke settes utenfor dørene eller i gangene fordi renhold ikke vil bli godt nok ivarettatt.

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Sykler og barnevogner tilhørende beboerne i sameiet må settes på anviste plasser. Barnevogner kan settes under trapper i u1 eller u2 der dette er mulig.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet.

Vis hensyn til naboene ved røyking på egen veranda/terrasse slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres, beboere skal også forhindre at sneiper fra fulle askebeger o.l. faller ned til naboer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§ 9 SIKKERHET

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Styret kontaktes ved bestilling av tilleggs nøkler.

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget.

Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§ 10 SALG/UTLEIE AV SEKSJON/GARASJEPLASS

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasje plass/leilighet plikter å melde dette til styret.

Sameiere som har en annen tilskriver adresse enn Rådmann Paulsensgate 16, 18, 20 og 22 eller Dr. Wendts gate 4, 6 og 8 må gi beskjed til forretningsfører (OBOS) om hvor post skal sendes.

Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekt tilskriver adresse.

§ 11 POSTKASSE SKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.

Godkjente postkasseskilt kan bestilles på www.posten.no/flyttehjelpen

§ 12 HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets hjemmeside, (informasjon om hjemmesiden vil bli gjort tilgjengelig på informasjonstavlene i gangene når denne er kommet i stand).

Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på egnet sted. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte mailadresse.

Styrets mailadresse er: eventyrtunet2@borimail.no

§ 13 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/ AVLØP.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

§ 14 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter i hht rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

§ 15 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblede/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.

Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.

§ 16 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. 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.

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Lørenskog 24.9.2015

Styret