HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ROEDEBAKKEN 7

Vedtatt: 25.06.2015
Sist endret: 26.04.2022

§ 1. FORMÅL

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot å sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

§ 2. GENERELT

2.1. Avveiningsprinsippet
Husordensreglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte eier/beboer på den ene side, og på hensynet til de øvrige eiere/beboere samt sameiet som helhet på den annen side.

2.2. Veiledning
Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

2.3. Plikter
Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene, og hver enkelt eier plikter å sikre at disse overholdes av alle i husstanden. Eier plikter også å ta ansvar for at reglene gjøres kjent for, og overholdes av leietakere samt besøkende.

2.4. Tjenestevei
Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

2.5. Endringer
Endring av husordensreglene faller på styret, jf. § 13.

2.6. Styrets instrukser
For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

§ 3. KONTAKTINFORMASJON

3.1. Opplysningsplikt
Av sikkerhetsmessige hensyn skal sameiets styre til en hver tid holdes oppdatert, på hvem som bebor den enkelte seksjon.

3.2. Eiers ansvar
Ved overdragelse av en eierseksjon, eller opprettelse av en ny leieavtale, plikter eier å sikre at vedtekter og husordensregler gjøres kjent for ny eier/leietaker. Styret skal på samme tid gjøres kjent med kontaktinformasjonen til ny beboer av seksjonen, samt dato for innflytning. Navn, telefonnummer og e-postadresse sendes styret per e-post, til: sameiet@roedebakken.no

3.3. Naboregister
Eiere er ansvarlige for at nye eiere -/og leietakere registrerer sine kontaktopplysninger i sameiets kontaktregister, på:
http://roedebakken.no/naboregister/

§ 4. BODER

4.1. Orden
Enhver beboer plikter å holde forsvarlig orden i sin egen bod.

4.2. Forbud
Det er ikke tillatt å oppbevare ulovlige substanser, brannfarlig materiale, eksplosiver eller annet som kan utgjøre en reell fare for beboere eller bygninger.

4.3. Sjenanse
Materialer eller annet som kan skape sterk lukt og være til sjenanse for øvrige beboere skal ikke oppbevares i bodene.

4.4. Strøm
Strømforbruket i den enkelte bod er tilknyttet felles strømmåler. Beboere som derfor tilkobler strømkrevende apparater, så som kjøleskap, fryseboks eller lignende, må avklare dette med styret i forkant.

§ 5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1. Krav til kildesortering
Det er ikke frivillig å kildesortere husholdningsavfall, i Lier kommune. Brudd på renovasjonsetatens retningslinjer for kildesortering kan resultere i en ileggelse av et bruddgebyr. Et slikt gebyr vil fordeles solidarisk mellom sameiets beboere.

5.2. Sorteringsguide
Søppel skal håndteres i henhold til sameiets sorteringsguide, som er basert på regler og retningslinjer fra Renovasjonsetaten for Drammensregionen. Guiden finnes ved å besøke: https://roedebakken.no/kildesortering/

5.3. Fulle beholdere
Søppel skal ikke hensettes ved avfallsbeholderne, eller andre steder på fellesområdene. Dersom beholderne er fulle må søplet kastes ved en gjenvinningsstasjon eller oppbevares i den enkeltes leilighet frem til beholderne er tømt.

§ 6. GENERELLE HENSYN

6.1. Oppfordring
Sameiets beboere oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på øvrige beboere.

6.2. Redusert støynivå
I ukedagene skal det i perioden 23:00 – 06:00 vises ekstra hensyn til støynivå, for å unngå at øvrige beboeres nattesøvn blir forstyrret. Det samme gjelder helger og helligdager, i perioden 24:00 – 09:00.

6.3. Arbeider
Støyende arbeider skal kunne finne sted på hverdager, i tidsrommet 08:00 – 20:00, mens det i helger og på helligdager er begrenset til tidsrommet mellom 10:00 – 18:00.

6.4. Arrangemeneter
Det vil selvsagt være anledninger hvor man ønsker å arrangere festligheter, noe som selvsagt skal være lov. Ved arrangementer som strekkes seg ut over 24:00, skal samtlige beboere varsles i forkant. Dette for å sikre at den enkelte beboer skal kunne finne alternativer, dersom det skulle være utfordrende med støynivået en slik festlighet vil kunne medføre.

§ 7. PARKERING

7.1. Dimensjonering
Sameiets parkeringsplass er kun dimensjonert for personbiler og mindre varebiler. Skapbiler og større kjøretøy skal ikke parkeres på sameiets tomt.

7.2. Antall parkeringsplasser
Hver boligseksjon er tildelt én reservert parkeringsplass, som sammenlagt tilsvarer seks parkeringsplasser. I tillegg er to parkeringsplasser reservert for elektrisk kjøretøy, samt fem parkeringsplasser reservert for gjester.

7.3. Egen parkering
Beboere skal så langt det lar seg gjøre sørge for at biler tilknyttet husholdningen parkeres på deres respektive parkeringsplasser. Ved flere biler i husholdningen, skal bilene parkeres på rad.

7.4. Firmabil
Parkering av firmabil skal kun forekomme dersom denne erstatter parkeringsbehovet for privat bil.

7.5. Ladere.
For å sikre at alle får tilgang til sameiets felles ladere, skal parkering på plassene som er reservert for elektriske kjøretøy KUN benyttes all den tid bilen er under lading.

7.6. Vedlikehold av bil
Det tillates ikke å bruke parkeringsplassen, eller andre deler av fellesarealene, til å reparere biler. Det tillates kun normalt vedlikehold, så som skifte av hjul og vask av bil.

§ 8. DYREHOLD

8.1. Aksept
Dyrehold er tillatt.

8.2. Eiers plikt
Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.

8.3. Øvrige bestemmelser
Avføring fra dyr fjernes fra sameiets fellesarealer.

§ 9. FELLESAREALER

9.1. Forbud
Det er ikke tillatt å benytte fellesarealene til hensetning, oppbevaring eller lagring.

9.2. Forsøpling
Det er strengt forbudt å forsøple fellesarealene. En hver beboer skal forsikre seg om at askebeger, tomgods eller lignende ikke plasseres på slik en måta at vind og vær kan forflytte dette ut på sameiets felles områder.

9.3. Utstyr
Alt av aktivitetsutstyr, som leker, treningsutstyr, ballspill og lignende skal ryddes bort fra fellesarealene når disse ikke lenger benyttes.

9.4. Oppbevaring
Sykler, barnevogner o.l. skal plasseres i den enkeltes bod, og ikke oppbevares i fellesområdet. Ved etablering av sykkelparkering vil sykler kunne parkeres på anviste plasser.

9.5. Forhåndssamtykke
Med hensyn til sameiets helhet, og byggets felles fasade, er det ikke uten forhåndssamtykke fra styret tillatt å montere parabolantenne, lykter, markiser, persienner eller annet på byggets utside.

9.6. Unntak
Unntak fra 5.3 gjelder ensfarget grå terrassemarkiser, eller utvendige hvite persienner med tilhørende hvit kasse. Det er også et krav at monteringen foretas av kvalifisert montør.

9.7. Vedlikehold terrasse
Balkonggulv vedlikeholdes med klar terrasseolje eller terrassebeis.

9.8. Postkasser
Sameiet skal ha en felles og lik fasade. Postkasser og postkasseskilt skal derfor være like. Ta kontakt med styret når ny beboer flytter inn, for å få hjelp til å bestille postkasseskilt. Styret skal også kontaktes dersom det er et behov for å anskaffe ny postkasse.

9.9. Vedtektsfestet
Retningslinjer for tiltak som medfører en endring av utvendig fasade, er nedfelt i sameiets vedtekter.

§ 10. BRANNSIKKERHET

10.1. Ansvar
Alle eiere, leietakere og gjester forplikter seg til å ivareta sameiets verdier og fellesarealer.

10.2. Brannvern
Hver seksjonseier er pliktig til å påse at ens egen seksjon er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsutstyr, ihht. gjeldende retningslinjer.

10.3. Tilsyn
Ved lengre tids fravær skal den enkelte seksjonseier også sikre nødvendig tilsyn med egen seksjon og tilhørende bod.

10.4. Grilling
Grilling tillates kun ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Kullgrill tillates ikke, av hensyn til sjenanse, røykos og brannfare.

§ 11. DUGNAD

11.1. Gjennomføring
Sameiet gjennomfører en årlig dugnad, i forkant av 17. mai.

11.2. Innsats vs. penger
Sameiets dugnad inngår som en del av felleskostnadene, hvor man bidrar med arbeidskraft fremfor penger. Dette for å spare kostnader ved å sette ut dugnadsarbeidet til en tredjepart. Den enkeltes innsats per dugnad er vedtatt å tilsvare 1500.- dersom beløpet skulle måtte kreves inn over felleskostnadene.

11.3. Deltakelse
Alle seksjonseiere plikter å delta på dugnaden.

11.4. Uteblivelse
Unnlatelse fra å delta på sameiets dugnad vil medføre at den enkeltes manglende arbeidsinnsats kompenseres med økte fellesutgifter, tilsvarende beløpet som fremkommer av § 11.2. Beløpet skal innbetales sammen med de ordinære felleskostnadene, den påfølgende måneden etter at dugnaden har funnet sted.

Vedtas det mer enn en dugnad innenfor ett kalenderår, skal hver enkelt dugnad man unnlater å møte til kompenseres.

§ 12. OVERTREDELSE

12.1. Erstatningsplikt
Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet.

12.2. Eiers ansvar
Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

12.3. Regress
Seksjonseieren må selv eventuelt kreve regress av leietaker eller annen beboer, ved brudd på husordensreglene som resulterer i skade på sameiet.

12.4. Salg og fravikelse
Dersom bruker av leiligheten til tross for skriftlig advarsel ikke overholder husordensreglene, kan styret pålegge salg eller fravikelse av seksjonen ihht. vedtektene for sameiet og eierseksjonsloven.

§ 13. TILLEGG

Styret kan ved behov endre husordensreglene, dersom dette er nødvendig for å sikre eiendommens ivaretakelse, og beboernes trivsel.

§ 14. IKRAFTTREDELSE OG ENDRING

Husordensreglene ble første gang vedtatt på ekstraordinært sameiermøte, den 25.06.2015, og trådte i kraft fra samme tid.

Siste endring ble vedtatt under sameiets årsmøte, 26.04.2022.