

Husordensregler

GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø. Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Vedtektene henviser til husordensregler, som ved senere anledninger kun kan endres med vedtak på årsmøtet. Seksjonseiere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sameiet har BORI BBL som sin forretningsfører.

I hver leilighet skal det finnes en FDV-håndbok (håndboka ble utdelt ved overtakelsen). Der finnes en generell del som gir informasjon om hva man som seksjonseier bør lage seg av vedlikeholdsrutiner, som feks hvor ofte må sluk renses, filter skiftes etc. I tillegg er det en liste over produkter og leverandører, farger etc. for det som gjelder hver enkelt leilighet samt et eksemplar av husordensregler og vedtekter. Håndboka skal følge leiligheten ved salg.

All henvendelse til styret (forslag, klager o.l.) sendes skriftlig til vardefjellet.boligsameie@gmail.com eller via hjemmesiden www.vardefjelletboligsameie.no.

1 OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny seksjonseier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

- a) Utleier/seksjonseier har plikt til å bestille postkasse-skilt fra styret. Utleier/seksjonseier med leilighet i felles trappeoppgang, må også bestille dørklokkeskilt fra styret til ringeklokkeblå ved hovedinngang. Postkasse skilt og dørklokkeskilt bestilles på email vardefjellet.boligsameie@gmail.com. Styret vil sørge for at postkasse og dørklokke blir merket om med nye navn.
- b) Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er seksjonseiers ansvar.

2 SØPPEL

Sørum kommune innførte i 2014 kildesortering etter renovasjonsmyndighetenes anbefaling.

- a) Matavfall legges i grønne plastposer, restfall i vanlige plastposer/bæreposer som knytes før de kastes i søppelbrønn. Papp og papir kastes i brønn for papp/papir. Glass og metall skal kastes i egen søppelbrønn i Veslefrikkveien .
- b) Er alle søppelbrønner full, tas posen med til nærmeste ledige brønn. Det er forbudt å sette fra seg søppel på utsiden av søppelbrønner eller på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.
- c) Plastkanner med feks rester av spylervæske, kan leveres gratis i oppsatte containere på alle bensinstasjoner. Flasker og metallavfall kan legges i glass og metallcontaineren utenfor hus 10 i Veslefrikkveien.
- d) Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- e) Søppel skal ikke oppbevares utenfor egen inngangsdør, svalganger, terrasser eller andre steder ute.
- f) Hageavfall og juletrær leveres på Berger Gjenvinningstasjon.

3 VARMEPUMPER

Varmepumper er tillatt montert på leiligheters yttervegg under følgende forutsetninger:

- Varmepumpens utedel monteres på vegg bak terrasserekkverk, på en slik måte at det ikke er synlig for andre beboere eller fra fellesarealer.
- Varmepumpen må monteres på en slik måte at det ikke oppstår vibrasjoner i vegg.
- Varmepumpen må ikke avgi støy på mer enn 50 desibel.
- Kondens dannes, og vannet må ledes vekk fra kledning i rør til avløp. Det må derfor monteres varmekabler i dette røret for å hindre at vannet fryser.
- Det skal benyttes autorisert installatør og elektriker for montering av varmpumpen.
- Det er også et krav at varmpumpen kontrolleres av autorisert servicemann hvert 3. år. Dokumentasjon etter hver kontroll må sendes styret.
- Naboer over, ved siden av, og/eller under din leilighet, skal skriftlig gi sin aksept til at varmepumpe kan installeres.
- Søknad, med aksept/signatur fra naboer, må sendes styret før installasjon.

4 PARABOLER, GRILLING, TRAMPOLINE, HAGER, HEKKER, TAKTERRASSER OG MARKISER

- a) Parabol eller private antenner er ikke tillatt på området.
- b) Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill – det er forbudt med kullgrill og bruk av bålpanne.
- c) Det er ikke tillatt å ha trampoline eller jacuzzi/stamp i hagen eller på terrassen.
- d) Seksjonseiere som har hage forplikter å holde denne i alminnelig pen stand.
- e) Det er bestemt at hekker, leegger og skjermer ikke skal overstige 160 cm.
- f) Gjerder oppsatt av Block Watne skal ikke fjernes. Avgrensning med gjerde av hageareal/uteareal mot nabo skal ikke overstige 100 cm. Farge på gjerdet skal være den samme farge som andre gjerder på samme bygning. Dersom det skal settes opp et nytt gjerde, skal det søkes styret om godkjenning før gjerdet settes opp.
- g) Seksjonseiere som har takterrasse, er til enhver tid ansvarlig for at denne er i forsvarlig stand.
- h) Endringer som påvirker fasaden eller den arkitektoniske uttrykk skal godkjennes av styret før utførelse.
- i) Persienn - det er kun tillatt å bruke den fargekoden på gardin som er beskrevet i FDV-håndboka.
- j) Markiser – det er vedtatt en standard for markiseløsning i sameiet, Denne standarden skal følges.
- k) Det er ikke tillatt å male vedlikeholdsfrie plater på vegger og i himlinger over terrassen. Det er heller ikke tillatt å borre i disse, da dette kan føre til vannlekkasje.
- l) Utendørs klestørk skal gjøres uten sjenanse for naboer. Det skal kun benyttes ordinære lave tørkestativ.
- m) Seksjonseiere som har takterrasse, er til enhver tid ansvarlig for at denne er i forsvarlig stand.
Seksjonseiere som har sluk i terrassegulv, må sørge for avløpet ikke blir tett.
Varmekabel må stå på vinterstid for å hindre tette avløp, og minimere risiko for vannlekkasje.
Alle beboere må til enhver tid sørge for å fjerne snø fra terrassedører og vinduskarmer. Dette for å unngå fukt og råte. Ved antydning til flassing, må beboeren skrape, pusse, og male områder som er skadet.

5 DYREHOLD

Det er tillatt med gnagere, hunder og katter i sameiet. Dyr utenfor disse rasenes skal godkjennes av styret før anskaffelse. Seksjonseier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

- a) Hunder skal holdes i bånd på hele fellesområde.
- b) Ekskrementer som dyret legger fra seg på fellesområdet skal fjernes.
- c) Hunder må ikke være alene i leiligheter og hager om det er til sjenanse for andre seksjonseiere.
- d) Seksjonseiere med mer enn ett husdyr skal melde fra til styret.
- e) Hunder skal ikke etterlates alene ute på terrasser eller i hager uten tilsyn fra leiligheten.

6 BRUK AV LEILIGHETEN

- a) Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for ro i leiligheten mellom klokken 2300 og klokken 07.00. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin i denne tiden.
- a) Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt nabovarsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- b) Støyende arbeider, som f.eks. oppussing, banking eller boring, skal kun foregå på hverdager mellom klokken 0700 og 2100. Slike arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- c) Seksjonseier er ansvarlig for at innvendige flater av terrasser og takterrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger, se FDV-håndboka for fargekoder.
- d) Da fasaden med terrasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.

7 BRUK AV GARASJE, GARASJEPLASS OG SPORTSBODER

Parkering skal primært foregå i garasje eller på oppmerkede p-plasser.

- a) Det er kun tillatt å leie ut garasjeplass til beboere med adresse i sameiet.
- b) Garasjeportene skal alltid holdes lukket.

- c) Bruk av garasje plass beboer disponerer skal ikke være til sjanse for andre seksjonseiere. Parkeringsplasser skal benyttes til bil, motorsykkel, moped, elsykkel eller tilhenger. Det skal kun lagres utstyr som er tilknyttet bruk av bil. Dvs. Hjul, jekk, sykkelstativ for bil, skiboks og lignende.
Det er ikke tillatt å lagre sykler, leker, esker, kasser, møbler, propanflasker, olje, bensinkanner på parkeringsplasser. Med dagens uvanlig høye strømpriser, er det tillatt å lagre en begrenset mengde ved på parkeringsplassen.
Det må ikke oppbevares så mye på parkeringsplassen, at bilen blir til hinder for andre.
- d) Dersom det er ønskelig å henge opp skiboks i taket til parkeringsplass seksjonseier disponerer, må det søkes styret om tillatelse, da skiboks i taket kan redusere effekt av sprinkelanlegg og føre til dårligere belysning.
- e) Lagring av brennbart materiale er forbudt, for eksempel propan, bensin og parafin må ikke oppbevares i garasjeanleggene, ei heller i sportsbodene.
- f) På grunn av fare for spredning av mugg, sopp og skadedyr, er det ikke tillatt å lagre ved i sportsbodene. Bodvegger må heller ikke dekkes til da dette er til hinder for fri gjennomstrømming av luft.
- g) Oppståtte skader på garasjeanlegget (eks porter/dører) skal meldes til styret umiddelbart.
- h) Seksjonseiere med EL-bil som ønsker ladestasjon på sin oppstillingsplass, må bestille ladeboks fra Elaway. Seksjonseiere med EL-bil som ønsker ladestasjon på sin oppstillingsplass må selv ta omkostningene for dette i sin helhet.
Det er ikke tillatt å koble ladeboks eller schuko-kontakter til fellesanlegget. Det er heller ikke tillatt å koble ladeboks med strømkurs direkte fra leiligheter, da hovedsikringer i elrom ikke er dimensjonert for dette.

8 GJESTEPARKERINGSPLASSER OG KJØRING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

- a) Det må utvises mest mulig hensyn ovenfor naboene ved bruk av motorkjøretøy både med hensyn til støy og forurensing.
- b) Kjøretøy må ikke parkeres på sameiets eiendom, utenom anviste parkeringsplasser. Handicap-plasser skal kun benyttes av kjøretøy der gyldig HC-skilt utstedt av kommunen ligger godt synlig i frontruten. Styret vil kunne fjerne feilparkerte biler på eierens regning og risiko.
- c) Parkering av campingvogner og tilhengere må godkjennes av styret. Motorsykler skal parkeres på plasser merket motorsykkel.
- d) Vinteropplag av kjøretøy er ikke tillatt utenfor egen tildelt plass uten godkjennelse fra styret.

- e) Biler med bredde over 2,30 og lengde over 5,0 m kan ikke parkere på sameiets område.
- f) Det er kun tillatt med dekkskift på sameiets område, gjelder også i garasjen. Alle andre former for reparasjoner av kjøretøy på sameiets område er forbudt.
- g) Kjøring inne på fellesområdet er kun tillatt ved syketransport, transport av eldre/uføre, samt kjøring av store kolli.
- h) Eiere av utrangerte og uregistrerte kjøretøyer, kjøretøy uten registreringsskilt eller andre defekte gjenstander skal fjerne disse straks fra sameiets område.
- i) Seksjonseiere har plikt til å informere sine gjester om de til enhver tid gjeldende regler for parkering og kjøring.

9 FELLESAREALER

- a) All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- b) Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av seksjonseier.
- c) Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre seksjonseiere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko.
- d) Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesområde.
- e) Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
- f) Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og oppførsel samt for felles ivaretagelse av sameiets grønt-areal.
- g) Dører fra garasje samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.
- h) Ballspill henvises til ballplass. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet.
- i) Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområdet. Drosjetransport skal ikke foregå på interne gangveier med mindre det er syketransport.
- j) Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets fellesområde.
- k) Det er ikke lov å legge snø på takene utenfor takterrassene. Snø må kastes ned på fellesarealene evt må det kastes i hagen til naboen under deg. Informer naboen før

snø kastes på naboens område. Sørg for at ikke hekk eller gjerde skades når snø kastes over på naboens eiendom.

Legges snøen på takene utenfor takterrassene kan styret bestille snørydding for seksjonseiers regning.

10 DUGNADER

Alle seksjonseiere har obligatorisk oppmøte på dugnader. Dato vil bli fastsatt av styret minimum to uker før dugnadsdatoen. Hvis man blir forhindret i å møte skal styret ha beskjed.

11 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter i henhold til eierseksjonsloven, slikt som

- a) Inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) vann og avløp frem til fellesledning

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder også selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Vedlagt ligger oversikt over hva som er seksjonseiers ansvarsområde og hva som er sameiets ansvarsområde.

12 BYGNINGSFORSIKRING

Sameiet har forsikret bygningsmassen. Seksjonseier må betale egenandelen ifølge den som er ansvarlig for skaden etter vedlikeholdsreglene.

Seksjonseier/beboer må tegne egen innboforsikring.

13 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Endringer av husordensreglene skjer på årsmøtet etter retningslinjer nedfelt i vedtektene.

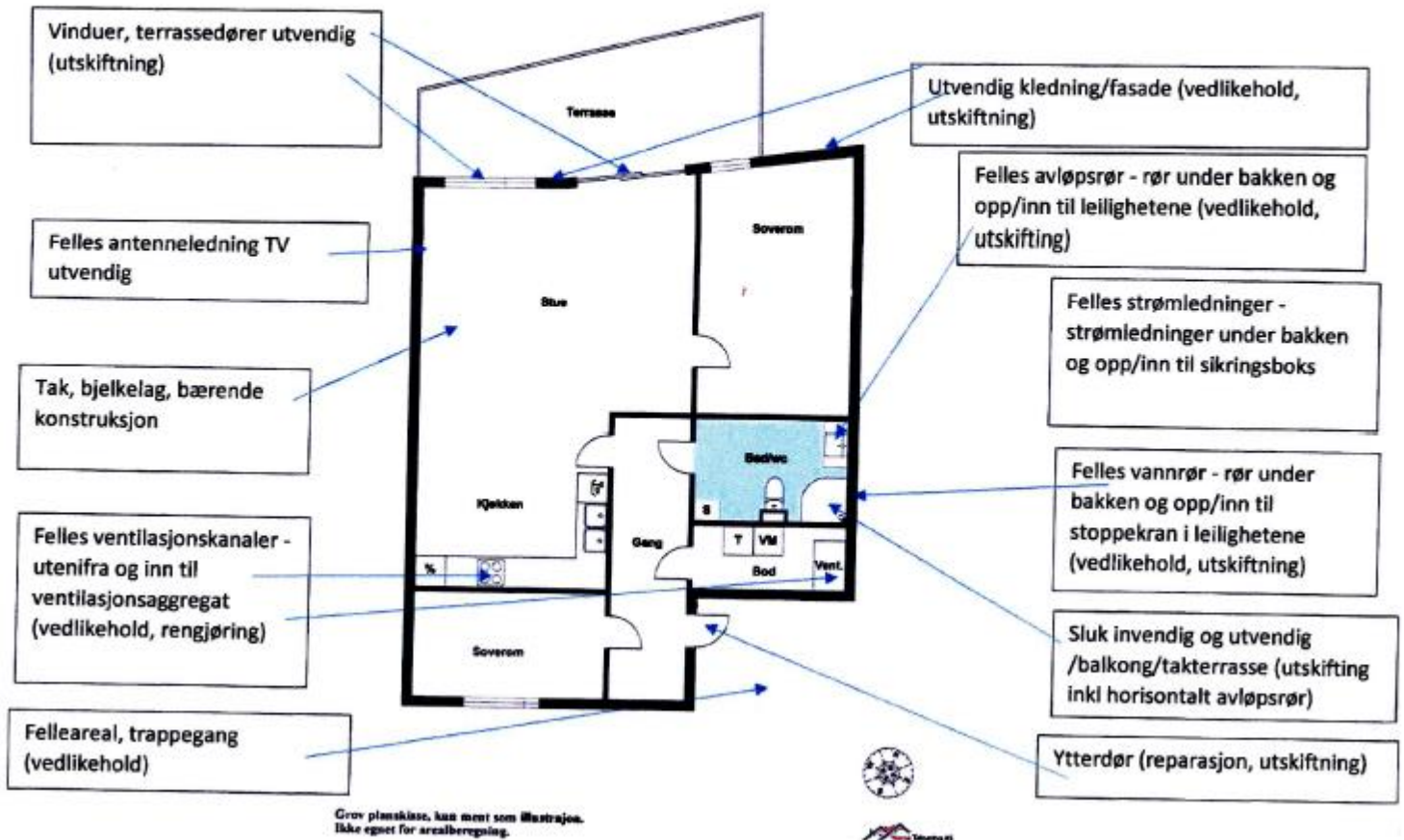
Forslag om endringer skal behandles av styret før det legges frem på årsmøtet. Endringer og godkjenning av disse krever alminnelig flertall.

Selveiere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse husordensreglene.

Styret
Vardefjellet Boligsameie
Frognar 20. april 2023

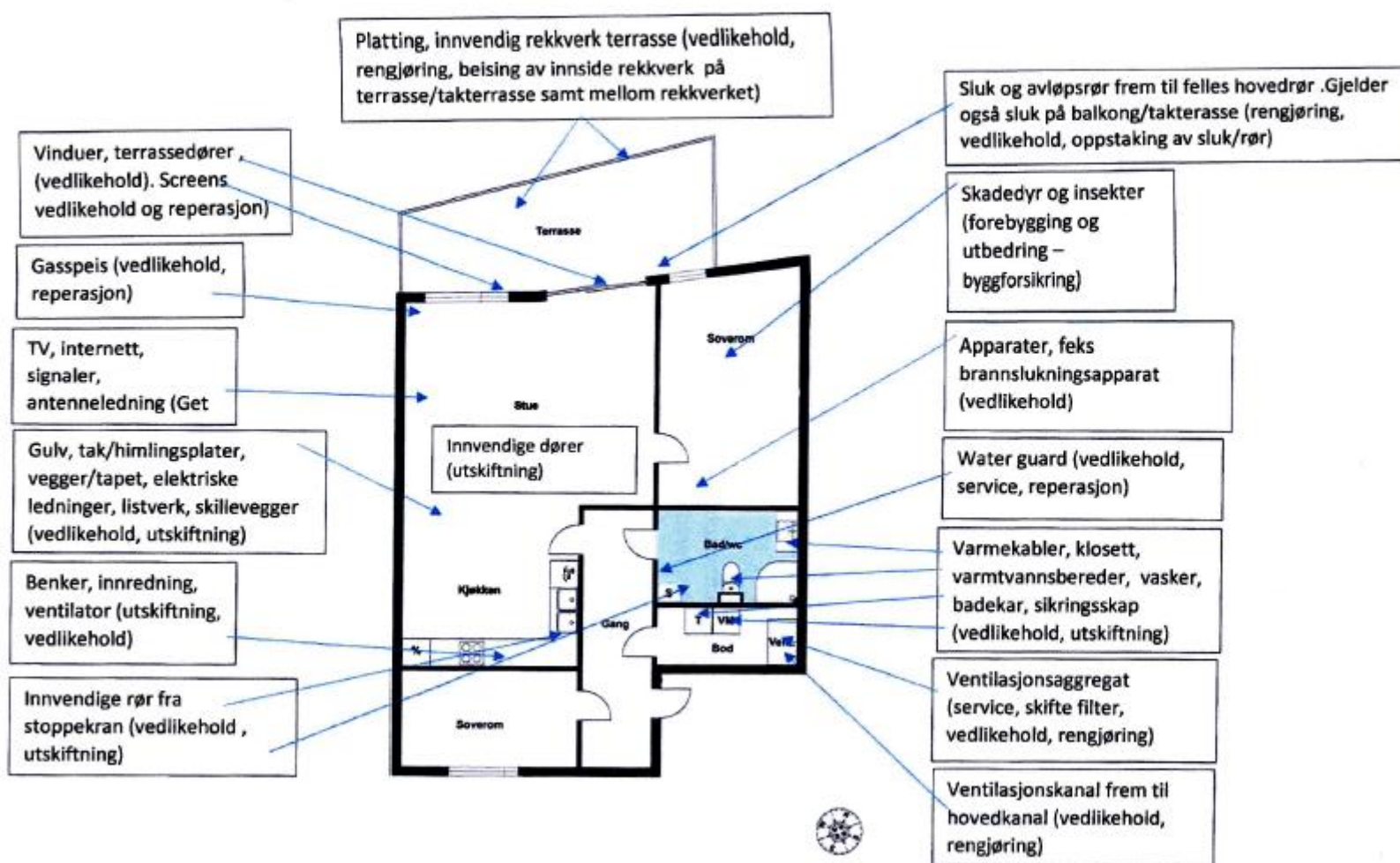
Endring 29. mars 2022
Opprinnelig vedtatt på årsmøtet 17. juni 2021

Sameiets ansvarsområde





Seksjonseiers/sameiers ansvarsområde



Grev planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.



Vardefjellet Boligsameie AS