

## **Husordensregler for Sameiet Nadderud Vest**

Av 19.11.1998. Sist revidert 06.06 2023

Hver enkelt sameier forplikter seg til å følge bestemmelsene i husordensreglene. Reglene skal være rettleidende og bidra til en velordnet drift av sameiet og et hyggelig forhold til naboene.

### **PUNKT 1 – BRUK AV SAMEIETS FELLESAREALER**

De store fellesrommene i kjelleren skal brukes til parkering av sykler og til korttidslagring. Lagring eller parkering av motoriserte sykler i kjelleren – sommer som vinter – er ikke tillatt.

Barnevogner, kjelker og sykler skal oppbevares i kjelleren. Det henstilles å benytte kjellerinngangen, slik at hovedinngangen og trappeoppgangen ser ryddig og ordentlig ut. Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk kan også parkeres under trappen, så lite synlig som mulig.

Langtidslagring i kjelleren er ikke tillatt, og fellesarealet kan ikke være lagringsplass for ting du skal kaste. Lagring utover 30 dager må avtales med styret. Dersom du trenger mer tid mens du f.eks. pusser opp, skal tingene merkes med navn og dato for avhenting. Sameiet forbeholder seg retten til å fjerne ting for eiers regning dersom fristene ikke overholdes.

Utlufting fra leilighetene må ikke foregå ut mot trappeoppgangene, heller ikke risting av matter. Ta alltid hensyn når noen har tøy på balkongen til lufting. Rist ikke matter fra balkongen.

Skotøy, søppelposer etc. skal ikke oppbevares i fellesareal eller foran inngangsdør. Hvis du er spesiell venn med småfuglene, så bruk fuglebrett utenfor vinduet. Kast ikke smuler, osteskorper og annet ut på bakken. Det tiltrekker seg rotter og mus.

Ytterdørene (både hoveddøren og kjellerdøren) skal holdes lukket. Slipp ikke inn fremmede som ringer på porttelefonen for å levere reklame, selge lodder eller som ikke oppgir sitt ærend og identitet.

Sameiet disponerer store utearealer med hagebenker og sandkasser til disposisjon for alle som bor i sameiet. Ta hensyn til naboene og unngå støyende aktiviteter.

### **PUNKT 2 – AKTIVITETER SOM KAN MEDFØRE STØY**

Lyd fra leilighetene bærer godt i hele bygget.

Det skal være generell ro i leilighetene mellom 2300 – 0700

Fredag og lørdag skal det være ro fra kl. 2400.

Ved oppussing med støyende maskiner, som f. eks boring i vegger, hamring, bruk av vinkelsliper o.l., henstiller vi til følgende tidspunkter:

0800 – 1900 mandag til fredag

0900 – 1700 lørdag

Søndag og helligdager skal det være ro.

Dersom en beboer har behov for å gå utover de ovennevnte tidene, skal naboene varsles med oppslag som orienterer om hva slags aktivitet som skal foregå og hvor lenge det vil vare. Det skal settes opp informasjon på oppslagstavlen 2 dager før aktiviteten påbegynnes.

Dette gjelder også dersom en sameier skal arrangere store sammenkomster som kan medføre støy.

Ved misnøye om varslet aktivitet bes sameier utforme skriftlig klage til styret.

### **PUNKT 3 – PARKERING OG UMLEIE AV PARKERINGSPLASS**

Parkering av biler samt motoriserte sykler på gårdsplassen skal skje på oppmerkete plasser. Dette gjelder også besøkende biler.

En parkeringsplass følger ikke automatisk en seksjon. Parkeringsplasser og garasjer tilhører sameiet og tildeles ved kontakt til styret, evt. etter ansiennitet.

Sameiet disponerer over et ulikt antall parkeringsplasser foran hver blokk med og uten strømuttak for motorvarmer. Der det mangler parkeringsplasser til alle, kan en sameier tildeles plass foran en annen blokk i sameiet. Parkeringsplassene leies kun ut til sameiere etter inngått skriftlig leiekontrakt.

Sameier med egen parkeringsplass kan ikke parkere sin bil på gjesteplass og leie eller låne ut sin egen plass ut til gjester.

Til hver seksjon kan man enten ha en uteplass eller en inneplass. Ingen seksjonseier har varig bruksrett til 2 plasser. Har en seksjon flere biler, kan besøksplass/ledig plass ikke automatisk benyttes til parkering uten styrets tildeling.

Både ved eierskifte og utleie av seksjon går parkeringsplassen tilbake til Sameiet. Ved henvendelse til styret kan eventuelt videreføring av leieforholdet skje, dersom det er ledige plasser og ingen foranstående benytter sin ansiennitet.

Parkeringsleien betales i begynnelsen av hvert halvår sammen med fellesutgiftene. Det er 1 - en - måneds gjensidig oppsigelse av parkeringsplassen.

#### **Gjesteparkering**

Gjesteplassene er kun for besøkende til sameierne og kan ikke benyttes til langvarig parkering ved reiser eller ferier. Gjesteplassene skal ikke brukes til oppbevaring av tilhengere/utstyr/båter etc.

Parkering av fremmede kjøretøy som ikke tilhører sameier eller deres gjester er ikke tillatt og kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

### **PUNKT 4 - LADEPLASSER FOR ELBIL**

Sameiet skal tilby sameierne tilstrekkelig antall ladestasjoner for lading av elbiler. Sameiere som ønsker å lade på ladestasjonene kan henvende seg til parkerings-ansvarlig for å inngå avtale. Styret fastsetter priser og vilkår. Prisene skal være til selvkost. Styret kan etter søknad gi tillatelse til sameiere som ønsker egen ladestasjon ved den parkerings- eller garasjeplasse som de leier. Sameier må selv bekoste dette og kan ikke kreve å få dette refundert ved opphør av parkeringsplassens leieavtale. Styret fastsetter krav til installasjon, installatør, utstyr og vilkår for øvrig

### **PUNKT 5 – BRUK OG UMLEIE AV GARASJER**

Sameiet disponerer 20 garasjer. Disse leies ut kun til beboende sameiere ved inngåelse av skriftlig leieavtale. Tildeling av garasjer skjer etter ansiennitet. Sameiere som ønsker garasje kan sette seg på venteliste hos garasje- og parkeringsansvarlig. Garasjene skal bare benyttes til sameierens egen bil.

Garasjen overtas som den står. Leietaker står ansvarlig for løpende vedlikehold i henhold til Eierseksjonsloven § 32. Hvis sameier tross skriftlig advarsel misligholder leieforholdet, kan styret pålegge omgående utflytting.

Garasjeleien betales 2 ganger i året sammen med fellesutgiftene. Styret har anledning til å justere garasjeleien hvert annet år. Når leieforholdet starter betaler leietakeren et innskudd på kr. 5000, som tilbakebetales når leieforholdet opphører.

Det er 1 måneds gjensidig oppsigelse. Ved oppsigelse eller eierskifte av seksjonen går garasjen med fjernkontroll og manuell nøkkel tilbake til sameiet. Innskuddet for garasjen tilbakebetales med fradrag av ubetalt og forfalt leie, samt ved synlig mangelfullt vedlikehold.

Hvis en sameier, tross skriftlig advarsel misligholder leieforholdet, kan styret pålegge omgående utflytting samt retur av fjernkontroll og nødåpnernøkkel til sameiet.

Leietakere som ikke lenger eier eller disponerer bil, skal overdra garasjen med fjernkontroll og nøkkel til styret mot tilbakebetaling av innskuddet.

Ved utleie av seksjon kan løpende leieforhold til garasje følge seksjonen i inntil 2 år. (Med utleie menes også leieforhold barn/foreldre.)

## **PUNKT 6 – DYREHOLD**

Husdyreiere må sørge for at dyrene ikke på noen måte blir til sjenanse. Eiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg i og rundt inngangspartiet eller på plenene. Hundeeiere i sameiet skal benytte pose. Dyrehold i kjeller, boder og i fellesarealet er strengt forbudt

## **PUNKT 7 – AVFALL**

Avfallscontainerne til mat- og restavfall er plassert i søppelrommet i kjelleren, der det er avtrekk. Døren til søppelrommet skal holdes lukket for å hindre dårlig lukt i fellesrommene. Går det tomt for grønne poser til matavfall kan du gi beskjed til styret eller blokkansvarlig. Søppel må oppbevares i egen leilighet inntil det kan bringes til søppelrommet i kjelleren.

Avfallscontainer til papp og papir er plassert i det ytterste fellesrommet. Esker og kartonger skal trækkes flate før de legges i containeren. Såkalt myk plast sorteres i de gjennomsiktede sekkene til plastavfall.

**Viktig:** Det er ikke lov å putte glass, batterier, metall osv. i restavfallet! Slike ting må den enkelte selv levere til sorterings-stasjoner. Nærmeste avfallsstasjon for glass, metall og flasker er plassert utenfor Nadderudhallen. De fleste matvarebutikker tar i mot batterier og lyspærer. Annet avfall (maling, elektrisk utstyr osv.) må bringes til ISI Gjenvinningsstasjon, tlf.: 67 17 43 30. <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/isi---gjenvinningsstasjon/>

Du kan kontakte blokkansvarlig, hvis du finner ting som bør kjøres bort av sameiet.

**PUNKT 8 – UTEAREALET** er sameiets felles eiendom. Det er også benker, bord og sandkasser som er utplassert ved blokkene. Alle sameiere skal bidra til at utearealene holdes i orden. Dersom noen ønsker å plassere drivhus, lekeapparater, evt. plante eller felle trær, må man søke styret om tillatelse.

## **PUNKT 9 – VANN OG AVLØP**

Alle rom i leiligheten skal holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke kan fryse. Vær obs på dette hvis du reiser bort. La aldri en kran stå åpen når du forlater rommet. I toalettet må det bare brukes toalettpapir, slik at avløpsrørene ikke blir tette.

Fett må ikke helles i vask eller toalett, da fett kan forårsake tette rør.

Sameier forplikter seg til å gjøre seg kjent med hvor egen stoppekran i leiligheten er plassert. Ved vannlekkasje eller ledningsbrudd er det avgjørende at vanntilførselen stoppes umiddelbart for å hindre omfattende skade.

Dersom det oppstår vannlekkasje, skru av vannet med stoppekranen og ring rørlegger. Trekk

ut kontakten på **varmtvannsbeholderen**. Ved stenging av hovedkranen i bygget må naboene varsles. Rens/staking av sluk/avløp besørages av den enkelte seksjonseier.

### **PUNKT 10 – OPPUSSING OG MODERNISERING**

Ved oppussing av seksjonen eller anskaffelser som trenger tilpasning, må dette foregå på en forsvarlig måte innenfor seksjonens areal.

Bestemmelsene i VEDLEGG TIL SAMEIET NADDERUD VESTS VEDTEKTER må følges.

Avstenging av vann eller strøm i forbindelse med rehabilitering må varsles beboerne i god tid på forhånd.

Fellesarealet som oppgang og kjeller kan ikke benyttes til saging av materialer, kapping av rør eller sementblanding, og fellesarealet skal ikke utsettes for nedstøving. Den enkelte sameier er ansvarlig for at påbudet blir etterfulgt, når en håndverker blir engasjert. Skal man utføre større støyende vedlikehold/oppussing i leilighetene, må naboer varsles med oppslag 2 dager på forhånd, se pkt. 2 om støy.

**Byggematerialer** i forbindelse med oppussing kan bare oppbevares i fellesareal etter avtale med styret eller blokkansvarlig.

Se også under Informasjon – Praktisk – Oppussing på hjemmesiden vår:

[www.sameietnadderudvest.no](http://www.sameietnadderudvest.no).

### **PUNKT 11 - RENGJØRING**

Vasking av trapper og inngangsparti utføres av eksternt firma en gang per uke.

### **PUNKT 12 – PARABOL**

Parabolantenner kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning av styret.

Forutsetning for godkjenning er at parabol ikke må fastmonteres i vegg og at plasseringen ikke må være synlig utenfra. Parabolantenne kan ikke plasseres på taket.

### **PUNKT 13 - DUGNAD**

Årlige opprydninger og vedlikehold av fellesarealene inne og ute utføres på dugnad. Det er dugnad to ganger i året, vår og høst. Sameierne oppfordres til å delta aktivt for fellesskapet.

### **PUNKT 14 - BLOKKANSVARLIG**

Styret oppnevner blokkansvarlig der det ikke er styrerepresentasjon eller ved behov.

### **PUNKT 15 – TVIL OM TOLKNING**

Hvis det oppstår nabotvister som ikke lar seg løse partene imellom, står styret til disposisjon som meglingsmann. Tvil om tolkning av husordensreglene avgjøres av styret.

\*\*\*\*\*