



VEDTEKTER & HUSORDENSREGLER

SAMEIET HUNDEVÅG ALLÈ

Revidert 01.10.2022

VEDTEKTER for SAMEIET, HUNDVÅG ALLÉ

1. Navn

Sameiets navn er: Sameiet, Hundvåg allé.

2.1 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 7, bnr. 190 i Stavanger kommune. Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen, eksempelvis den enkelte leilighet eller næringsseksjon. Tilleggsdel gjelder bygningsdeler, eller utendørs areal, som ikke er direkte knyttet til hoveddelen, slik som bod, garasje med videre. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal.

3. Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesser samt forestå administrasjon av eiendommen.

Sameiet består av følgende:

SEKSJONSEIERNE

"Sameie"

BOLIG
SAMEIEBRØK **64,2%**

LEGESENTER
SAMEIEBRØK **2,16%**

NÆRING
SAMEIEBRØK **33,64%**

Bolig **7409 m²**, seksjonsnummer 1-90.

Legesenter **250 m²**, seksjonsnummer 91.

Næring – Hundvågsenteret **3880 m²**, seksjonsnummer 92-98.

Totalt **11539 m²**

Også eventuell fellesareal skal benyttes i tråd med sitt formål. Dette innebærer eksempelvis at utendørs areal på tak i 1. etasje ikke skal benyttes i forbindelse med næringsvirksomhet på eiendommen, og at fellesareal i kjøpesenteret ikke kan benyttes i forbindelse med bruk av boligseksjon.

4. Fysisk bruk av eierseksjonene

4.1. Bolig

Den enkelte eierseksjon samt fellesarealene skal nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige eierseksjonene.

Fellessanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.

Boligseksjonene kan ikke uten styrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet, eller på annen måte som kan medfører ulempe for øvrige seksjonseierne.

Dyrehold: Dyrehold er ikke tillatt med mindre den enkelte seksjonseier har gode grunner for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige seksjonseierne i sameiet.

Veggdyrkontroll: Eier skal holde boligen/seksjonen fri for insekter og skadedyr se § 6 i Husordensreglene

Antenner eller andre innretninger kan kun settes opp etter skriftlig samtykke fra styret. Markiser og andre utomhus arrangementer skal etableres i henhold til en helhetlig plan fastsatt av styret.

4.2. Næring

Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre de øvrige sameierne ulempe utover hva som er en normalt følge av bruk av lokalene til kjøpesenter, forretning, lager, parkeringsplasser eller/ og kontor.

Virksomhet i næringsseksjonene kan ha åpningstid i samsvar med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet. Dersom et konkurrerende kjøpesenter innfører døgnåpent, vil også eierne av næringsseksjonene ha rett til å utvide sine åpningstider.

Innehaver av næringsseksjonene har adgang til profilering på eiendommens fasade og fellesområde for øvrig. All profilering skal skje i henhold til en helhetlig plan for eiendommen, godkjent av styret. Planen skal være i tråd med det som er vanlig for tilsvarende virksomhet. Styret skal påse at eventuell bruk av lysreklame utformes slik at den er attraktiv og til minst mulig til sjenanse for andre seksjonseiere i eiendommen.

Seksjonene "Legesenter" og "Næring" skal ha full bruksrett og medfølgende del ansvar for å bruke og vedlikeholde Heis, dører, ganger og trapper fra garasjer og opp til 2. etg. i blokk A.

4.3 Ladepunkt for el-bil

Sameiet plikter å legge til rette for lading av el-bil og ladbare hybrider.

a. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for ell-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

b. Kostnader til etablering av ladepunkt og lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene, hoveddel og tilleggsdeler til det de er beregnet, eller vanlig brukt til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge, gi i arv/gave og/eller leie ut sine seksjoner. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. De øvrige seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker, samt adresse og telefonnummer.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Eierne av sameiet kan ikke leie ut eller selge sin tilleggsdel, så som parkeringsplass eller bod, uten styrets godkjenning.

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillat.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3. ledd.

Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

6. Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i sameiermøte med forslag-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har talerett dersom årsmøtet tillater dette.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- 1) Behandle styrets årsrapport.
- 2) Behandle styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3) Valg av styremedlemmer.
- 4) Behandle vederlag til styret.
- 5) Øvrige saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra- ordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 6.

8. Årsmøtets vedtak

8.1 Stemmegivning

Eiere av næringsseksjoner har ikke stemmerett i saker som gjelder forholdet mellom boligseksjonene. I saker der kun eiere av boligseksjoner avgir stemme fastsettes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Tilsvarende har eiere av boligseksjoner ikke stemmerett i saker som gjelder forholdet mellom næringsseksjonene.

Den totale stemmefordelingen i Sameiet er som følger:

SEKSJON	NR.	SEKSJONSEIERBRØK	M2
BOLIG	1-90	64,21 %	7409
LEGESENTER	91	2,17 %	250
NÆRING	92-98	33,62 %	3880
TOTALT	98	100 %	11539

Næringsseksjonene har i saker mellom næringsseksjonene stemmer som følger:

Seksjon nummer / Bruksenheter	Antall stemmer
91 Legesenter	8
92 – 98 Næring	
92 Austbøgeilen Eiendom AS	16
93 ABG Eiendom AS	10
94 Sentrumsgården Hundvåg næring AS	11
95 Bringedal Eiendom AS	5
96 Sentrumsgården Hundvåg næring AS	5
97 Sentrumsgården Hundvåg næring AS	11
98 Sentrumsgården Hundvåg næring AS	71

I saker som gjelder både bolig og næring interesser skal stemmene avgis i henhold til seksjonseierbrøk.

8.2 Flertallskrav

Ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i vedtektene eller eierseksjonsloven. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32åttende ledd.
- g) endring av vedtektene.

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §§ 14 og 15.
- d) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.
- e) oppløsning av sameiet.
- f) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
- g) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9. Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Representanter fra både boligseksjoner, Legesenter og næringsseksjoner skal være deltakere i styret. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Følgende posisjoner er representert i styret:

- 1 styreleder
- 2 styremedlemmer representerer Næring
- 2 styremedlemmer representerer Bolig

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Dersom protokollen gjøres kjent for seksjonseierne, skal styret påse at opplysninger om en seksjonseiers personlige eller forretningsmessig forhold anonymiseres eller om nødvendig fjernes fullstendig.

10. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiets firma tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren, med styrets godkjennelse, representere seksjonseierne på samme måte som styret.

11. Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet med alminnelig flertall.

12. Vedlikehold av bruksenheter og ansvar

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Dette gjelder bl.a.

- Avløpsrør/vannlås/sluker vask og vannklosett
- Sluker på veranda og terrasse
- Våtrom mot lekkasje
- Vask av vinduer/glass skal ikke sjenere andre
- Seksjonseier/leilighets eier er selv ansvarlig for alt inventar, løst som fastmontert i egen seksjon som er synlig.
- Sameiet er ansvarlig for alle skjulte vann-avløpsrør, ventilasjon og elektrisk.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseier pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Eierseksjonslov nr. 65 av 16.06.17. er gjeldene for sameiet og seksjonseier ved vedlikehold av bruksenhet og ansvar.

13. Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Vedlikehold på fellesarealet skal gjennomføres med sedvanlige intervaller og ha en standard i tråd med tiden og forholdene ellers. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Beslutning om bygge- og vedlikeholdsarbeider i eller på boligbygning (fra og med 2. etg. og oppover) og innvending vedlikehold av garasjelegget for boligdelen, skal gjøres av styret. Går slikt vedlikehold utover vanlig forvaltning, og kostnadene knyttet til vedlikeholdet antas å overstige 5 % av samlede budsjetterte kostnader knyttet til boligseksjonene, skal slikt vedlikehold godkjennes av årsmøtet, jf. vedtektenes pkt. 11 tredje avsnitt pkt h.

For bygge- og vedlikeholdsarbeider knyttet til fellesarealer i eller på eiendommens kjøpesenterdel og kontor-/forretningsdel, beslutter næringsseksjonseierne i samråd hvordan og når drift og vedlikehold skal finne sted. Tilsvarende gjelder for parkeringsareal. Før større vedlikeholdsarbeider iverksettes av disse seksjonseierne, skal styret varsles. Ved vesentlig mislighold av vedlikeholdsansvaret kan styret beslutte å foreta vedlikeholdsarbeider også på fellesareal knyttet til næringsseksjoner.

Styret kan videre på eget initiativ gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen dersom de berørte seksjonseierne ikke gjennomfører arbeidene innen rimelig tid. Kostnadene som påløper ved vedlikehold av fellesareal etter dette avsnitt skal bekostes av de seksjonseierne arealet er tilordnet.

14. Felleskostnader

Kostnader ved drift og vedlikehold på fellesarealer med boligformål skal bekostes av boligseksjonene alene. Kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealer med næringsformål skal bekostes av næringsseksjonene alene. Kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealer med bolig og næringsformål i blokk A skal bekostes av de respektive brukere av seksjonene, etter avtalt belastning. Tilsvarende skal alle inntekter opparbeidet fra fellesareal tilfalle hhv boligseksjonene eller næringsseksjonene avhengig av hvilket formål fellesarealet hvor inntekten er opparbeidet har.

Drift og bygge-/vedlikeholdsarbeider på annet fellesareal, slik som bygninger, tekniske anlegg og lignende bekostes av de seksjoner disse er nærmest knyttet til. Dette innebærer at felleskostnader knyttet til kjøpesenterdelen skal bæres av seksjonene 92 til 98.

Felleskostnader knyttet til Legesenteret skal bæres av seksjon 91. Alle felleskostnader knyttet til boligbygningen skal bæres av boligseksjonene, unntatt annet avtalt (blokk A). Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne i de enkelte delene iht. innbyrdes eierbrøk.

Kostnader som ikke naturlig kan henføres enkelte eierseksjonere eller grupper av disse, skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av seksjonseier/årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

15. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

16. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

17. Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle seksjonseier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle seksjonseier.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

19. Mislighold og fravikelse

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

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslov § 23.

20. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



HUSORDENSREGLER

FOR SAMEIET HUNDEVÅG ALLE`

Revidert 01.06.2021

HUSORDENSREGLER

1. VELKOMMEN TIL SAMEIE Hundvåg Allē

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn å omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, rettigheter og derfor er disse husordensreglene laget.

Hovedsynspunkt: Ingen bolig/seksjon eller deler av sameiet nyttes slik at andre beboere sjeneres!

2. ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets Boliger og andre Bruksenheter.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer/ansatte, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Bruksenhetene er ansvarlige og erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom utvist uaktsomhet.

3. SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Intern-kontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en intern-kontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak som beskrevet i loven.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. Alle dører og porter til garasjelegget skal til enhver tid være låst.

Tilgang til garasjelegget kun ved bruk av nøkkel og portåpner.

Rømning fra garasjelegget ved bruk av låsevriderknapp!

4. VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vask og vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

5. BRUK AV LEILIGHETEN/BRUKSENHETER

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten/bruksenheten.

Påse at leiligheten/bruksenheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

I toaletter skal det ikke skyldes ned bind, bleier eller andre artikler som kan forårsake gjentetting.

- Vær forsiktig så det ikke oppstår brann.

- Sørg for at ytterdørene og garasjeporter er skikkelig lukket, når du forlater bygningen. Slukk alt unødvendig lys du har brukt i fellesarealene, når du forlater stedet.

6. VEGGDYRSKONTROLL

Eier skal holde boligen/seksjonen fri for insekter og skadedyr. Eier må straks melde fra til sameiets styre dersom det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det er usikkerhet hvordan skaden er oppstått er sameiet ansvarlig for å utbedre skaden. Eieren av boligen/seksjonen må øyeblikkelig sørge for desinfeksjon av denne. Dersom ikke eieren foretar seg det nødvendige, har sameiet anledning til å sette desinfeksjonen i verk å få utbedret skaden for eierens regning.

7. FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Gjelder vogner, rullator, sykler etc.

Unngå skader på bygg og fellessarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

La ikke firbente venner etterlate seg ekskrementer eller gjøre seg rene på fellesområdene. Adkomstveier til fellesskapets bygninger skal til enhver tid holdes fri for kjøretøyer og sand/salt strøs ved glatt føre. Sigarettstumper og papir fjernes daglig av ansvarlig seksjon. Mengder av brennbart material så som papir/papp i garasjeanlegg skal til enhver tid være sikret og på et minimum for å unngå brann.

Trapper/gang og heis skal til enhver tid være vasket rent og ryddig etter vedtatt plan og ansvar. (rent og ryddig ved helg)

8. PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Vasking/spyling av bil, båt eller sykkel skal ikke foregå på fellessarealene.

Sykler parkeres i påvist område, sykkelstativ eller i bod. Alt bruk/søl av vann på gulvene i garasje er forbudt.

9. DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt med mindre den enkelte seksjonseier har gode grunner for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige seksjonseierne i sameiet.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen i sameiet, nabolaget etc, ved å etterlate ekskrementer på nevnte områder.

10. RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager, og mellom kl 2300 og 0700 på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy og fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. Blomsterkasser skal festes på innsiden av gelenderet. Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring/vask eller snømåking av balkong.

11. KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter skal leveres på apotek.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Sele. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

12. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantennener.

13. PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.