

ORDENSREGLER

FOR BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE

Revisjon av ordensregler vedtatt på årsmøtet 14.3.2019, alle paragrafer er oppdatert / nye lagt til.

§1 FORMÅL OG HÅNDHEVING

Ordensregler har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i Blakstad Hageby Boligsameie. I tillegg til plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboernes trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med sameier.

Når mangler påtales skal advarselen inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter, ref Vedtektenes §24 Mislighold.

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor seksjonen overholder ordensregler. Ref Vedtekter §21. Hver sameier blir erstatningspliktig, ref Vedtekter §20, for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til – og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse ordensreglene.

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller ordensregler, eller nødvendig reparasjons-/ og vedlikeholdsarbeid krever dette.

§ 2 RO

Naboene har ikke bare et rimelig krav på nattero, de vil også gjerne ha ro og fred ellers. Høytalere etc. bør ikke settes unødvendig høyt på.

Bruk av musikkinstrumenter som piano, etc. og musikkøvelser bør avklares med nærmeste naboer, vedrørende hvilke tidsrom på dagen og hvilke dager som dette er til minst plage.

Ved uenighet mellom de nærmeste naboer om bruk av instrumenter så har styret fullmakt til å utferdige retningslinjer og til å ta avgjørelser i de enkelte tilfeller.

Bruk gressklipper / snøfreser og andre motoriserte redskaper/verktøy med hensyn og ikke på søndager.

Vis hensyn ved bygge- og rehabiliteringsarbeider. Berørte naboer skal alltid varsles på forhånd.

Respekter naboens nattesøvn. Derfor skal det være ro i leiligheten mellom 2300 og 0700. Skal der ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover denne tid, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

For øvrig gjelder helligdagsfredloven.

§ 3 SKADER

Sameier er ansvarlig for at rom der fuktighet kan forekomme (kjeller, bad m.m.) luftes så godt at bygningsmessige skader unngås. Det er ikke tillatt å lagre/plassere ting som er av en slik beskaffenhet at det medfører skade (råte, lukt, brann o.l.) på bygning eller er til sjenanse for naboer. Se også bestemmelse om dette i vedtektene.

§ 4 BESTEMMELSER OM BRANNSIKRINGSUTSTYR

Brannslange, pulverapparat og brannstige/-tau skal alltid henge på sin bestemte plass. Det må ikke brukes til annet formål, og må kontrolleres med jevne mellomrom. Den enkelte eier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin enhet i orden. Det gjelder så som vedlikehold, batteriskifte samt viktigheten av årlig kontroll av røykvarsler og brannslukkingsapparat. Brannsikringsutstyret skal følge boenheten.

§ 5 KLOSETT OG AVLØPSRØR

I kloakkanlegget må ikke kastes kjemikalier eller ting som kan ødelegge eller tilstoppe rørene. Staking og skade som beviselig skyldes overtredelse av denne bestemmelse må sameieren betale selv.

§ 6 FELLES KJELLERROM OG GANGER

I de hus der det er felles kjeller-ganger/rom, må de sameierne som har adgang samarbeide om forsvarlig orden og vedlikehold. Det bør inngås skriftlig avtale om vedtatte regler. Dersom enighet ikke oppnås, avgjøres spørsmål med bindende virkning av styret. For øvrig henvises til § 1 og 2.

§ 7 ROM OG GANGER I NR 21 og 23

- a) Vask av trapper og fellesrom fordeles mellom de øvrige fire beboere i hvert hus.

- b) I tørkerom, loft o.l. må det ikke plasseres tøy eller annet som er så vått at det drypper vann. Bruk av bart lys er forbudt i kott, kjeller og loft.
- c) Leilighet må ikke luftes gjennom dør til felles gang.
- d) Når lufting foretas, må dette skje på en slik måte at det ikke oppstår skader.

§ 8 RYDDING AV TAK OG UTVENDIGE TRAPPER

Sameier i rekkehus er ansvarlig for nødvendig snørydding av tak over egen eierseksjon, dette må avtales med styret for nye tak (2019). Likeledes er sameier ansvarlig for å holde takrenner og nedløpsrør rene for løv, kvist og annet slik at vannet kan renne fritt.

Skade som beviselig skyldes overtredelse av denne bestemmelse, må dekkes av den enkelte sameier. (f.eks. ødelagt takkonstruksjon, hull i takbelegg, tilstoppede takrenner, oppsmuldrede trapper)

§ 9 STIKKVEIER, GANGVEIER

Den enkelte sameier må i samarbeid med naboene sørge for nødvendig rydding av felles stikkveier til hus, postkasser, søppelbeholdere for å sikre fremkommelighet for beboere, utrykningskjøretøy og renovasjonsbil.

§10 AVFALL

Det er ikke tillatt å forurense sameiets eiendom. Sameier er ansvarlig for fjerning av alt avfall fra sin eierseksjon og den del av eiendom han/hun har eksklusiv bruksrett til. Avfall som plasseres i avfallsbeholdere som tømmes av renholdsverket må behandles ifølge reglene til Asker Kommune for avfallshåndtering.

§ 11 ORDEN OG UTSEENDE I HAGER OG PÅ GÅRDSPLASSER

På eiendom, parkeringsplasser og veier kan det ikke uten styrets skriftlige samtykke plasseres større gjenstander, tilhenger, biler som ikke er i bruk, båter, campingvogner/bobil etc. Styret kan for inntil 1 år ad gangen gi slikt samtykke.

Alle beboerne er ansvarlig for at leker, barnevogner, sportsartikler o.l. benyttes og plasseres slik at de ikke er til unødig sjenanse for naboer.

Det henstilles til alle å verne om fellesanleggene, slik at disse ikke skjemmes av uvedkommende ting. Foruten å verne om våre egne anlegg, plikter vi også å verne om naturen omkring. Spesielt henstilles det til foreldre å lære barna opp til ikke å skade vegetasjon og dyreliv i omegn.

Hage og annen del av sameiets eiendom som sameier har eksklusiv bruksrett over, må holdes i orden av den enkelte. Ved misligholdelse kan styret på den enkelte sameiers bekostning iverksette tiltak som ansees nødvendig.

Innenfor området for den enkelte sameiers eksklusive bruksrett, gjelder følgende:

Hekk skal ikke være til sjenanse. Se også bestemmelser om vedlikehold.

Hekk må søkes styret om tillatelse til å settes opp. Nabovarsel må innhentes, og alminnelig vedlikehold er påkrevet.

§ 12 SKILT, FLAGGSTENGER, GJERDE

Det er ikke tillatt å:

- anbringe plakater/oppslag på eiendommen
- bemale vinduer og vegger
- sette opp montere, automater, flaggstenger, etc.
- sette opp skilt o.l. innenfor vinduene

Gjerde må søkes styret om tillatelse til å settes opp. Nabovarsel må innhentes, og alminnelig vedlikehold er påkrevet.

§ 13 FERDSEL PÅ EIENDOMMEN, LEK OG SPORT

Sameierne skal ha fri tilgang til den del av eiendommen han/hun har eksklusiv bruksrett over. Han/hun plikter selvfølgelig å ferdes så hensynsfullt som mulig over naboens hage. Lek med mange deltagere og sport skal så vidt mulig foregå på friarealene. Det henstilles til beboeren å passe på at barna ikke ødelegger plener og beplantning i naboens hager. Hver beboer har rett til å vise bort personer fra sin hage når disse gjør skade eller av annen grunn er uønsket.

§ 14 KJÆLEDYR

Se bestemmelse om hovedvilkår for dyrehold i vedtektenes § 18.

I Asker er det båndtvang hele året.

Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunden etterlater seg.

§ 15 HAGEVANNING

Det henstilles til medlemmene å bli enige om felles bruk av hagekranene, slik at alle får anledning til å vanne. Regler for hagevanning gitt av Asker Kommune må etterkommes. Husk at brudd på reglene kan resultere i at hagekranen blir avstengt.

§ 16 PARKERING OG BILKJØRING

Den enkelte sameier har en eksklusiv parkeringsplass knyttet til sin boenhet for en personbil.

Kjøretøyer må under ingen omstendigheter plasseres slik at de hindrer brøytemannskaper eller utrykningskjøretøy i å komme frem. Kjøretøyer kan ikke benyttes og plasseres i stikkveier uten spesielle tilfelle.

Kjør alltid hensynsfullt og aktsomt. Vær spesielt oppmerksom på barn i/ved veien.

§ 17 NY ANSKFFELSE AVTRAMPOLINE

Ved oppføring av trampoline er det krav om at det er montert sikkerhetsnett. Eier av trampolinen er ansvarlig for at reglene følges og sikkerheten i forbindelse med bruken av trampolinen ivaretas. Er det flere som går sammen om innkjøp av en trampoline, anbefaler styret en skriftlig avtale mellom partene. Egen privat ansvarsforsikring bør vurderes. Ta hensyn til naboene. Se § 2 Ro.

§ 18 PÅLEGG FRA STYRET OM ORDENS- OG RYDDETILTAK M.V

Styret har rett og plikt til å pålegge medlemmene (sameierne) nødvendige ordens- og ryddetiltak mv. som f.eks. rydding og ordenshold i hager, på tilstøtende vei- og grøftekanter, mv. og snørydding på tak, etc. I tilfelle styrets pålegg ikke (kan) effektueres av medlem (sameier), kan styret besørge arbeidet utført på vedkommende sin regning. Sikkerhet for krav i denne forbindelse har sameiet for tilsvarende regler som gjelder som for den indre vedlikehold – vedtektenes § 12.

§ 19 BRUK AV LADBARE BILER

Det er ikke tillatt å lade el-biler, ladbar hybridbil eller andre ladbare kjøretøy på sameiets fellesareal. Det er herunder ikke tillatt å bruke skjøteledning fra bruksenhet til parkeringsplass for lading. For lading av ladbare kjøretøy må den enkelte eier bekoste oppføring av ett ladepunkt med måler og dedikert kurs, og dekke alle kostnadene ved vedlikehold og forbruk. Ladepunkt kan oppføres etter søknad fra eier og kun etter godkjenning av styret og på eiers bekostning, vedtektenes § 17.

§ 20 BRUK AV VERANDA

All form for utvendig montering av for eksempel levegger, parabolantenner eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Grilling på veranda er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer. Asker Brannvesen kan pålegge grillforbud, følg til enhver tid gjeldende pålegg.

Varmelampe/terrassevarmer må sikres i henhold til forskrifter og skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Vask av veranda skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

§ 21 TILTAK MOT FROSTSKADER PÅ RØR MM

I den kalde årstid må alle vinduer og dører inn til leilighetene være forsvarlig lukket. Beboer plikter å holde de rom hvor det er vannledning, for eksempel avløpsrør, så oppvarmet at frysing unngås.

§ 22 MALING

Sameier ber om fullmakt til å hente ut maling hos Fargerike, Asker, skriftlig til blakstadhageby@gmail.com i god tid.

Den enkelte rekke må selv sikre enighet om hvilken farge hele rekken skal males i.

Blakstad Hageby har 3 godkjente husfarger:

Labrador (mørk grå) – fargekode 1434

Kontur (lys grå) – fargekode 1378

Nr. 21 og 23: Furugrønn – fargekode 0908

Kontrastfarge for alle hus (mønepanner / vinduer / dører / lister / rekkverk list):

Egghvit – fargekode 0502Y.

§ 23 VILKÅR FOR ENDRING AV ORDENSREGLENE

Ordensreglene kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 24 KONTAKT

Henvendelser til sameiet skal skje ved bruk av melding til e-post til

blakstadhageby@gmail.no eller direkte pr telefon. Kontaktinformasjon til sittende styre er oppgitt på hjemmesiden til Blakstad Hageby Sameie, blakstadhageby.no. Styret vil da besvare henvendelsen eller formidle kontakt videre.

Gjelder henvendelsen en klage på annen beboer/eier har styret ikke anledning til å oppgi klagerens identitet overfor innklagede med mindre klager samtykker i dette.

§ 25 AVSLUTNING

Vær slik som De ønsker Deres nabo skal være.

Hver enkelte sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husorden inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre sameierne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.