

ORDENSREGLER FOR Sameiet Solbakkane LB4

Fiolveien 52, 4331 Ålgård

Org.nr. 913 983 173

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 6. november 2014.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00.
- i helg og helligdager klokken 10:00-18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at ristene (slukene) på balkongene til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker umiddelbart til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Seksjonseieren skal søke styret eller årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall skal ikke settes i trappeoppganger, korridorer, garasjelegget eller andre fellesarealer. Alt avfall skal leveres i miljøstasjonen i Fiolveien eller direkte til avfallsmottak.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Garasjelegget har drenerende asfaltdekke som må holdes mest mulig fri for sand og smuss. Det er derfor ikke tillatt å vaske biler eller annet utstyr inne i garasjelegget.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Utenfor bygget kan beboere og gjester bare parkere på oppmerkede plasser. De som eier egen garasje plass eller er tildelt annen egen parkeringsplass, tar først i bruk den før fellesparkeringen utendørs benyttes. Kjøring og parkering på andre deler av utearealene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr i leilighetene. Dyrehold for næring er ikke tillatt.

Eier er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Eier er også forpliktet til å følge de offentlige reglene og kravene som gjelder for dyrehold til enhver tid. Uavhengig av lovkravene skal hunder alltid føres i bånd på sameiets uteområde og inne i fellesarealene.

Dyr skal ikke tas inn i heisen. Dyrehår trekkes inn i drivverket og skaper tekniske problemer. Luftstrømmen i heisen hvirvler opp dyrehårene og det utsetter personer med allergier for øket risiko.

Dyr skal forhindres fra å urinere ved inngangspartiet og på byggets yttervegger.

Det er ikke tillatt å installere eller utplassere bur eller innretninger for kjæledyr på sameiets uteområde eller inne i fellesarealene uten etter skriftlig avtale med styret.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget å fjerne dyret.

7. Brannvern

Større blomsterkrukker, møbler, sykler eller annet som kan hindre effektiv evakuering må ikke plasseres i trapperommet eller andre rømningsveier.

Røykvarslerer som er tilkopleet felles brannsentral skal ikke demonteres eller blokkeres. Røykvarsleren skal testes minst årlig og beboerne plikter å gi serviceperson adgang for dette formålet.

Den branntekniske dokumentasjonen for bygget krever at det skal finnes minst 1 brannslukkingsapparat av type ABC, størrelse minst 6 kg med effektivitetsklasse minst 21A (anbefalt minst 43A) i hver leilighet. Brannslukkingsapparatet skal inspiseres av godkjent serviceperson hvert 5. år og sendes til servicefirma for ettersyn hvert 10. år. Beboerne plikter å følge sameiets plan for slike tilsyn. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i henhold til Lov om eierseksjoner kapittel V.