

HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER FOR SAMEIET LEGEBROTET

Utgave 01/22

Vedtatt 08.04.2025

Sameiets navn er Sameiet legebrotet, og har gårdsnummer 46 og bruksnummer 239 i Stord kommune. Sameiet består av 33 boligseksjoner. Sameiets styre skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Gardsplass og oppgang må ikke unødig opptas med gjenstandar. Rømningsvegar må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Det er forbudt å forurense fellesområdet, dette innebærer at det ikke er lovt å kasta sigarettneipar og snusposer på fellesområdet. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på/i/rundt fellesområdet.

Utleige: Dersom seksjonseier ønsker å leie ut sin boenhet, skal dette gå gjennom styret for godkjenning.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte

aktiviteter. Dersom det ved spesielle anledninger skal foregå selskapeligheter utover kl.23 skal dette varsles om i god tid i forkant (14 dager).

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenses til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

3. Bruk av gravemaskin

Dersom beboere låner gravemaskin til privat bruk står en selv ansvarlig dersom det skulle oppstå skader og en er erstatningspliktig. Det er kun kyndige som kan kjøre gravemaskinen og vedkommende må selv stå for drivstoff. All bruk av gravemaskin skal gå gjennom styret.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Det er ikke tillatt med unødvendig spyling og bruk av basseng på balkonger/tarasser oppe.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av søppel og andre unødvendige hindringer da det skal være fri tilgang til boder. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Brannvern

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Ved eks. grilling skal det tas hensyn til sikkerhet og sjanse for andre beboere.

Fyrverkeri skal kun foregå i kontrollerte former på tilvist fellesområdet frå styret.

6. Grillhytte

Bruk av grillhytta er tillatt frå kl.08.00 til 23.00. Etter kl. 23 skal det være stille i grillhytta. All bruk skal meldes inn på FB gruppa eller direkte til styret. Bruker av grillhytta er ansvarlig for alt av reinhold. Sørg for at grillen er slukket og at alt søppel er fjernet før en forlater hytta. Eventuelle skader på grillhytta eller utstyr skal rapporteres til styret umiddelbart. Dersom skader oppstår er beboer ansvarlig for kostnader ved reparasjon.

Bruk av grillhytta er kun til bruk for grilling og sosiale aktiviteter for beboere og deres gjester. Bruk kun godkjent grillutstyr. Hytta er utstyrt med grill, bord og benker. Disse skal behandles med respekt og ikke tas med ut av hytta. Ta med eget grilltilbehør og mat. Vær hensynsfull med tanke på støy, spesielt på kveldstid og respekter naboskapets behov for ro og orden. Bruk av musikk skal være på et akseptabelt nivå og høyttalere skal brukes med hensyn til naboer.

Den som reserverer grillhytta er ansvarlig for at alle reglene blir fulgt. Følg alle sikkerhetsinstruksjoner for grilling og bruk av ild. Bruk av åpen ild er kun tillatt i grillen og det skal alltid være en ansvarlig voksen til stede når det grilles.

Det er ikke tillatt å røyke sigaretter inni hytta, dette skal en gjøre på utsiden av grillhytta, en skal bruke askebeger og det er ikke tillatt å kaste stumper på fellesområdet.

7. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall, restavfall og papir/papp plasseres i respektive beholdere. Plast legges i respektive sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Det blir sett stor pris på dersom beboere hjelper til å sette ut og tar inn dunker til tømning. Særlig like etter tømning før en begynner å fylle i nytømte dunker.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Husdyreiere plikter å fjerne etterlatenskaper fra sine egne husdyr. Avfall fra husdyr skal kildesorteres på lik linje som annet avfall i egnede poser.

Sameiet skal til ei kvar tid ha ein dyreansvarleg som holder orden i hvem av beboere som har husdyr samt organiserer felles opprydning av etterlatenskaper på fellesområdet. Sameiet står for utstyr til opprydning.

9. Parkering

Hver boenhet har sin oppmerkede parkeringsplass som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil/motorsykel. Dette gjelder også ved utleie.

Gjesteplassane er berekna for gjester, ikke seksjonseigarar eller leiketakarar. Handikap parkeringer skal kun brukes med gyldig handikappkort.

Det skal ikke køyrast unødvendig på gangsti inn til hver enkelt eigedom ved andre anledningar enn vare/sjuka transport. En skal heller ikke parkere i gangveien. Området med buss-spanene skal ikke bli brukt som parkering når det er tømmedager.

10. Pliktoppfyllende vedlikeholdsarbeid

Styret kan kalle inn til pliktoppfyllende vedlikeholdsarbeid og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Dersom en ikke kan delta kan en få alternative oppgaver som kan utføres innen en frist. Dersom en ikke deltar på oppsett dag eller utfører alternativ oppgave kan sameige også sende faktura på inntil 500kr til den enkelte bebuer for innleid arbeidskraft

Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i sameiet. Men det inneholder ikke alt utvendig vedlikehold, male/vedlikehold må eier av boligen besørge

11. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiet har felleskostnader for å kunne betale utgifter knyttet til drift av sameiet og vedlikehold. Beboer er pliktig til å betale oppgitt sum hver måned. Dersom beboer ikke betaler felleskostnader etter gjentatte purringer vil det kunne bli vurdert rettslige grep. Beboer vil få tilsendt to varsel før det vil bli tatt videre med rettslige grep som for eksempel tvangssalg av boligen. Dersom en ser at en har vansker med å betale felleskostnader, ta kontakt med styret snarest, så kan en i en periode få en nedbetalingsplan.

12. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av at husordenreglene overtres. Eier av boligen er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietaker, eller andre som blir gitt adgang til boligen. Overtredelse av reglene skal leverest skriftelig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter. F.eks maling

Det gis 2 skriftlige advarsler. Hvis en seksjonseier til tross for advarsler fortsatt misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen innen rimelig tid. Advarselen gis skriftlig og skal inneholde begrunnelser for hvilke regler som er misligholdt. Advarselen skal sendes rekommandert og har en gyldighet på 12 måneder eller frem til seksjonen blir solgt. Refererer ellers til Eierseksjonsloven.

13. Styrets adgang til boenhet

Styret forplikter seg til å kontakte rette myndighet, dersom det foreligger en skriftlig henvendelse til styret om at det innenfor en boenhet, antas å foreligge noen form for straffbare forhold.

14. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.