

Husordensregler for Kværnerbyen Terrasse Sameie

Dato: 10.05.21

§1 Husordensreglene

Seksjonseier og beboer plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers/beboers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers og beboers forpliktelser følger av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), sameiets vedtekter samt disse husordensreglene. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Eier av leiligheten er ansvarlig for alle skader, støy og ulemper en selv, andre beboere som bor i leiligheten/leietakere utfører. I tillegg gjøres det oppmerksom på KBT vedtektenes §3 "Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker". Oppstår det situasjoner som gjør at styret får et oppfølgingsarbeid for å rette skader, organisere søppelhenting e.l. kan det ilegges et administrasjonsgebyr på 2500 kroner i tillegg til eventuelt selve kostnaden med istandsetting.

§2 Ro og orden

Beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt i fellesområdene. Fellesområdene skal forlates i samme stand som da man kom.

Arbeid som skaper støy som hamring, boring og saging kan kun utføres i tidsrommet 08-21 på hverdager, 10-18 på lørdager og er ikke tillatt på søn- og helligdager, ref. lov om helligdager og helligdagsfred.

Det skal ellers være ro mellom 23-07 alle dager

§3 Bruk av gårdsrom, boder og felles takterrasse

Porter og dører til alle fellesarealer skal holdes lukket og låst til enhver tid. Beboere som benytter felles takterrasse har et særskilt ansvar for å sørge for at området er avlåst etter bruk.

Fellesrom i bodområdet, oppganger og garasje skal til enhver tid holdes ryddige og de skal ikke brukes til annet formål enn det de er bestemt for. Det er heller ikke lov til å lagre ting utenfor egen bod.

Oppbevaring av bensin eller gass i bod eller fellesanlegg er forbudt på grunn av brannfare. Brudd på dette er å anse som vesentlig mislighold ref. vedtektenes § 11.

Rømningsveier, inklusive dører må kun benyttes til det formålet det er tenkt til.

Det er ikke tillatt å aktivere nødåpnere i fellesområdene uten at det foreligger en reell evakuering som utløst brannalarm el.

Sykler skal parkeres i en av sykkelbodene, sykkelstativene eller i egen bod.

Gangområdene skal holdes ryddig slik at renhold holdes enkelt. Utover en dørmatte er det ikke tillatt å oppbevare annet personlig utstyr i felles gangområde.

§4 Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og katt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre sameiere, herunder at ekskrementer straks fjernes av eier. Vi minner om at det er båndtvang året rundt i hele Kværnerbyen. Eier er ansvarlig for enhver skade som måtte påføres eiendommen som f.eks oppskraping av karmen, skade på blomster, grønplanter mv.

Hunder skal aldri være på lekeplasser, gress eller bed.

§5 Utvendig tilpasninger

Ytre monteringer som Antenne/parabol, ledninger og lignende kan ikke monteres uten styrets godkjenning.

Utvendig solavskjerming kan monteres. Man kan velge mellom markiser, pergola eller screens, disse skal følge de vedtatte fargebestemmelsene; Duk Sandatex 97, og profilfarge c-38 som er mørk. Enkelte tilfeller kan det være ønskelig med en hvit profilfarge der veggen bak er helt hvit. Da kan koden c-12 brukes. Frode Standal er vår kontakt i Villamarkisen AS. Hans mobilnummer er 45 96 23 23. . Utvendige persienner er ikke tillatt. Forutsatt at man forholder seg til disse retningslinjene er det ikke nødvendig å søke styret om forhåndsgodkjennelse slik det er beskrevet i §6 i vedtektene. Samtidig gjøres det oppmerksom på at tiltaket som sådan kan være søknadspliktig overfor Plan- og bygningsetaten og at det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for dette.

Det er kun tillatt å bruke el- eller gassgrill på egen terrasse og på fellesarealer. Kullgrill er forbudt pga. brannfare og sjenesterende os.

Blomsterkasser skal ikke henges på utsiden av balkongene, dette skyldes primært sikkerhetsmessige grunner for å minimalisere risikoen dersom blomsterkassen eller noe av dens innhold skulle falle ned.

All banking og risting av matter, gulvtepper og lignende må foregå på bakkenivå.

Bruk av vann på balkongene ifm vanning og vasking skal ikke være til sjenanse for andre beboere. De fleste balkongene har ikke sluk/avløp og overskuddsvann vil samles opp hos de som bor i lavere etasjer og de som har markterrasse på bakkeplan. Vis hensyn.

§6 Skader

Ved lekkasje på vannrør eller annen skade som krever øyeblikkelig handling, skal styret kontaktes.

§7 Søppel

Avfallscontainerne er kun beregnet for husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp brettes og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes søppel utenfor avfallscontainerne.

§8 Garasje

Sameiet har ingen gjesteparkeringsplasser.

Det er forbud å parkere utenfor oppmerkede plasser. Dette gjelder også motorsykler og mopeder.

For automatanlegget er det viktig at parkeringsinstruksjonen følges, denne er bla. slått opp over kontrollenhetene i garasjen. Det er eiers ansvar dersom anlegget påføres skader som følge av at instruksjonen ikke er fulgt.

Kjøretøy skal i utgangspunktet parkeres med fronten inn, så sant man ikke har fått tillatelse fra enten styret eller p-plan til det motsatte. Slik tillatelse vil kun unntaksvis bli gitt som følge av ugunstig plassering av p-plass. Bakgrunnen for dette er at anlegget har sårbare komponenter som erfaringsmessig er mer utsatt for kollisjon dersom man rygger inn på plassen enn at man kjører inn med fronten først.

Ved utleie eller utlån av plass plikter eier å sikre at bruker har tilstrekkelig opplæring i bruk av anlegget, ref. ansvarsbestemmelsen i denne paragraf.

For de som har el-billader er det påbudt å sørge for at kontrollboksen på ladekabelen er vektavlastet ved bruk av "hyllen" som er satt opp i umiddelbar nærhet til selve ladepunktet, dette for å minimere brannfare. En vanlig stikkontakt tåler en vektbelastning på maks 0,5 kilo, mens en kontrollboks kan veie 2-3 kilo, derav denne bestemmelsen. For de som har el-billader uten forbruksmåling er det fastsatt en pris knyttet til en bil. Denne prisen er fastsatt på grunnlag av normalt forbruk for en bil. Det skal derfor kun være bilen som normalt hører til plassen som kan lades der.

§9 Utendørs parkering

Kværnerbyens generelle parkeringsretningslinjer gjelder. Det er videre forbudt å parkere på fortau/gangvei som er sameiets eiendom.

§10 Brannvern

Ved utløst brannalarm er det viktig at alle umiddelbart går ut. Heisene skal ikke benyttes.

Er alarmen utløst i egen leilighet og det ikke er reell fare har man tre minutter på seg til å nullstille alarm før utrykning fra brannvesenet starter. Da trykker man på den røde knappen "Kvittering" som står på eget panel i gangen/trappegangen i annenhver etasje. Når røyk er luftet ut trykker man på den grønne knappen "Tilbakestill". Da settes varslingsanlegget i gang igjen.

Mistenker du at det har gått mer enn tre minutter fra alarm har gått til det er trykket på rød knapp, og du er helt sikker på at det ikke er noen reell fare, skal du ringe brannvesenet på 110 og melde fra slik at sameiet forhåpentligvis slipper å betale for en unødvendig utrykning.

Det er videre ikke tillatt å demontere røykvarsler helt eller delvis i den enkelte leilighet.

§11 Kjøring i gårdsrom

Det er ikke tillatt med kjøring i gårdsrommet uten forutgående tillatelse fra styret. Styret har i utgangspunktet en svært restriktiv linje på å gi slik tillatelse da vi ønsker et bilfritt miljø, dette gjelder også flytteaktivitet.

Ref. også vedtektenes §15

Husordensreglene er laget for at beboerne skal trives i Kværnerbyen Terrasse.

Husk at ingen bor alene i sameiet. Derfor må vi ta hensyn til hverandre.