

Husordensregler

For Sameiet Knut Alvssons vei 11-21

Revidert og vedtatt av ordinært årsmøte mai 2020. Endret av ordinært årsmøte 2026.

1 Generelt

1.1 Formålet med Husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging og etterlevelse av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2 Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Nye seksjonseiere registreres i beboeroversikten av sameiets forretningsfører. Seksjonseiere som leier ut seksjonen sin skal registrere leietakeren(e) sin(e) som leietaker på vibbo før leietakeren(e) flytter inn i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for å endre registrerte leietakere ved inn- og utflytting.

2.2 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i Husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at disse blir gjort kjent for og forstått av eventuelle leietagere, og at reglene blir overholdt av leietager(e) og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av Husordensreglene foretatt av leietager(e) svarer seksjonseier som om overtredelsene var dennes egne.

3 Fellesarealer

3.1 For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å alltid holde fellesarealer inne og ute ryddig.

3.2 Alle fellesrom/arealer inne og ute, så som felles trappeoppganger og korridorer, felles kjellerrom og gårdsplass skal ikke opptas med gjenstander (for eksempel: avfall, klær/sko, sportsutstyr, barnevogner, sykler, møbler, annet innbo, bygningsavfall, oppussingsmaterialer, bildekk eller andre eiendeler).

Husholdningsavfall skal ikke mellomlagres utenfor entredøren.

Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig. Brannbalkongen skal holdes fri for enhver gjenstand slik at passasje ikke hindres. Biler og andre kjøretøy skal ikke hensettes/etterlates på gårdsplassen, med mindre skriftlig tillatelse for konkret formål er innhentet fra styret.

I kjelleren i oppgang 11 er det egen sykkelbod (ikke lager). Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppganger eller andre fellesarealer. Sykler som skal settes i sykkelboden eller i egen kjellerbod, skal transporteres via bakdørene til kjelleren.

3.3 Det er ikke tillatt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.

3.4 Avfall skal kastes i oppsatte avfallskontainere. Dersom disse er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget avfall hygienisk inntil kontainerne tømmes. Større gjenstander, så som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende, plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel, annet avfall eller øvrige gjenstander på fellesarealene.

3.5 Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal.

3.6 All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

3.7 Dører fra parkering til oppganger, dør til sykkelbod og tilsvarende må alltid holdes låst.

3.8 Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

3.9 Det må respekteres at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje i blokkene og foran rekkehusene ikke er fellesareal.

3.10 Rømningsveier (trapper) skal ikke benyttes til lek eller opphold. Ved frakt av møbler og gjenstander via rømningstrapp skal dette avtales med berørte parter.

3.11 I vinterhalvåret må alle kjellervinduer og -dører være forsvarlig lukket. I fyringssesongen skal varmetap som følge av unødig lufting unngås. For å unngå frysing i vannrør skal alle beboere holde rom med slike rør tempererte.

3.12 Oppdager man mangler eller skader, skal disse umiddelbart meldes til styret.

4 Hensyn til naboer

4.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Oppvask- og vaskemaskiner skal ikke benyttes i dette tidsrommet. Musikkinstrumenter, TV, radio, musikkanlegg o.l. skal ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer andre beboere. Musikk- eller sangundervisning kan kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

4.2 Støyende arbeid som for eksempel banking eller boring vedr. oppussing o.a., skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndag og helligdager.

4.3 Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill er kun tillatt på bakkenivå (i hage og ut fra fasade). Det er ikke tillatt med kullgrill på noen av balkongene. Engangsgriller er ikke tillatt. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men forsvarlig i hage, på balkong.

4.4 Klesvask i bad eller kjøkken er bare tillatt så fremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Leieboere plikter å innhente utleiers tillatelse før maskinen installeres. Leieboeren blir ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask som nevnt overfor, jfr. Husleielovens § 20 og 22. Gjenstander o.a. som kan tilstoppe avløpsrørene må ikke skylles ned i vasker eller spyles ned i toalettet.

4.5 Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn og vind. Om en beboer finner det nødvendig å sette åpent et vindu i trapp eller korridor, plikter denne å påse at det blir lukket innen rimelig tid. Det er ikke under noen omstendighet tillatt å ta seg opp på taket. Takluker skal kun åpnes av vaktmester, styret

eller den det bemyndiger. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entre- eller kjøkkendør. Det er heller ikke tillatt å installere avtrekksvifte med utløp gjennom yttervegg eller til avtrekkskanal fra kjøkken og bad. Kullfiltervifte anbefales benyttet. Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is fra denne. Dersom dette ikke utføres, kan vedkommende holdes ansvarlig for følgeskade som måtte oppstå.

4.6 Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær o.a. må kun foregå på gårdsplassen eller annen av styret anvist plass, og utenfor tidsrommet som gjelder for nattero. Lufting og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

4.7 Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende kan utføres, så som f.eks. maling, solskjerming ved markiser e.l., skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlige parabolantennener, andre antenner, flaggstenger, automater, skilter, plakater eller andre installasjoner kan ikke monteres. Vindusruter kan ikke fjernes og vinduer kan ikke holdes åpne for å få signaler til innvendig monterte antenner.

4.8 Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

4.9 Det er tillatt å holde kjæledyr såfremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdstomt. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området. Det er ikke tillatt å mate ville dyr og/eller fugler, verken ute eller inne, jfr. Pkt. 3.5 over.

5 Parkeringsplasser og kjellerboder

5.1 Biler og andre kjøretøy skal kun parkeres på oppmerkede og reserverte plasser.

5.2 Parkeringsplasser skal holdes ryddige av bileier. Oppsamling av hjul/bildeler, avfall/skrot eller lagring av brennbart materiale på egen eller andres parkeringsplass er ikke tillatt.

5.3 Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget

parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning.

5.4 Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette avfall eller gjenstander av noen art utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller eller andre fellesarealer.

6 Overtredelse av Husordensreglene

6.1 Overtredelse av Husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

6.2 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de Husordensreglene som gjelder. Brudd på disse kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

6.3 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

6.4 Seksjonseier er ansvarlig/erstatningspliktig for enhver skade som denne, dennes familiemedlemmer, dennes leietagere eller andre som er gitt adgang til eiendommen måtte forvolde som følge av overtredelse av disse Husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet (Husleielovens § 20 og 21).