

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HUITFELDTSGT. 3

MED VEDLEGG: Lov om eierseksjoner §§ 16 og 16 A

Vedtatt på sameiermøte den 30.april 2014.

Endret på årsmøte 31.mai 2021.

All som bor i gården skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de regler som er gitt.

1. STØY

Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig støy og bråk. Det er enhver sameiers plikt å bidra til ro og orden i gården og sørge for at vedkommende sameiers husstand, leietakere og andre som gis adgang til boligen, ikke er til sjenanse. Dette gjelder også for fellesarealer og gårdens umiddelbare nærhet. Oppussing som medfører støy, skal foretas på tidspunkter da det er til minst ulempe for naboer og bør følgelig ikke skje på kveldstid, på søn- og helligdager eller andre høytidsdager. TV, radio, musikkinstrument og musikkanlegg skal alltid benyttes hensynsfullt og dempes særlig etter kl. 23.00. Tilsvarende skal vaskemaskin og tørketrommel ikke kjøres på sen kveldstid eller utover natten. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, skal sameiere/leietakere i gården varsles på forhånd. Ved selskaper og tilstelninger skal det vises hensyn. Nabovarsel fritar ikke for å ta hensyn.

2. HENSYN TIL ØVERIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal i alminnelighet være ro før kl. 08 og etter klokken 22 på hverdager. I helger skal det være ro fra fredag kl. 23 frem til lørdag kl. 09 og fra lørdag kl. 23 frem til søndag kl. 09. Vis for øvrig hensyn i helgene. Ved større private arrangementer og fester bør naboer varsles i god tid med en lapp på oppslagstavlen, eller ved at man snakker med de nærmeste naboene i forkant. Vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Husk at lyd kan bære langt utenfor egne vegger – spesielt hvis du har åpne vinduer mot atriet. Vis hensyn og tenk på at andre kan plages av din støy. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

3. AKTIVITETER

Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkestativ, balkonger, forhage og andre fellesarealer. Tøy, tepper, sengeklær o.l. må ikke luftes og/eller tørkes i timesvis over vinduskarm eller balkongkant.

Utlufting av leilighet må ikke foregå mot hovedoppgang, hvis dette kan gi sjenerende matlukt i gangen. Dersom vinduene i baktrapp åpnes for slik lufting, må vedkommende også sørge for forsvarlig lukking etter rimelig tid.

Alt avfall skal pakkes, f.eks i plastposer, og legges i gårdens felles søppelkasser. Søppel og skrot skal ikke henses på trappeavsatsene. For gjenstander som ikke går i søppelkassene, skal det gjøres spesiell avtale med renholdsverket, eller de må innen kort tid fjernes på annen måte.

Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild, som fyrstikker eller stearinlys, i kjeller, på loft og i

trappeoppgang pga brannfaren. Ikke noen form for grilling noe som helst sted er lov. Dette både på grunn av brannfare og også da det kan være til stor sjenanse for andre i gården.

Urenslighet og forsøpling av fellesarealene, som knust glass, papir og sigarettneiper i oppgang eller forhage, skal ikke forekomme. Den eller de som har forårsaket dette, skal selv rydde opp etter seg.

Sameier er ansvarlig for at det ikke skal finnes sopp eller skadedyr i respektive leiligheter. Vannsløp på badet kan forårsake skade i underliggende leilighet samt i byggets armering/betong. Slik skade, det være seg fra bad eller annet rom, er sameiers eget ansvar, og krav om skadeutbedring kan bli økonomisk betydelig.

Derfor:

- a. Sørg for at sluk holdes rene.
- b. Ved ombygging av våtrom skal autorisert fagfolk benyttes.

4. HUSDYR

Husdyr må ikke holdes uten styrets godkjennelse. Det må ikke legges ut mat til fugler og dyr.

5. ORDEN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, møbler, kartonger og lignende må ikke henses i gangområder, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bod-rommene. Dørene til bod-rommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale slik som giftige, eksplosive eller brennbare substanser, jfr. Brannforskrifter, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøyt, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Hver enkelt beboer må hjelpe til med å fjerne reklame og lignende fra området rundt postkassene

Sameierne og deres eventuelle leietakere plikter å benytte ensartet skilt på ringetablå og postkasse.

Dersom den enkelte sameier ønsker ytre modifikasjoner (markiser, lamper osv.), skal dette forelegges styret slik at ensartet stil kan etableres. Det samme gjelder parabolantenne eller varmepumpe i sameiet.

6. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

7. FELLES SIGNALANLEGG

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

8. ENERGISPARING

For å kunne holde sameiet's energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

9. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen han eller hun disponerer. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det uføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

10. UTLEIE

Sameier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på husordensreglene. Ved utleie skal sameier sørge for at styret til enhver tid har eierens adresse og dessuten en kontaktperson med adresse og telefon, som styret ved behov kan henvende seg til. Sameier skal orientere styret om hvem som skal bo i leiligheten og om utleieforholdets lengde.

Det er ikke tillatt at leietakere tar inn ytterligere beboere, eller selv driver fremleie, uten sameiers godkjenning/samtykke. Styret skal i så tilfelle orienteres.

11. OVERTREDELSE

Overtredelse av husordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til at ansvar blir gjort gjeldende. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjon §§ 16 og 16A, se vedlegg. Sameier/leietaker plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler ved fellesareal skal innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensreglene og styrets henstillinger.

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Ved gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør/kan rapporteres dette skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Ved spesielle anledninger hvor det skulle ønskes dispensasjon fra disse husordensregler, vil styret alltid søke å være imøtekommende innen rammen av godt naboskap.

For øvrig vises det til vedtektene.

Ro og orden, renslighet, hensynsfullhet og vennlig opptreden skaper hygge, tilfredshet og et godt bomiljø til beste for oss alle.

Ovenstående husordensregler gjelder etter vedtak på sameiermøte 30.04.2014
Oslo, 30.04.2014

Endret på årsmøte 31.05.2021

Styret i sameiet Huitfeldtsgate 3

VEDLEGG: LOV OM EIERSEKSJONER §§ 16 og 16A.

§ 16. Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 16a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge, med mindre innvendingene er åpenbart grunnløse. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 16a. Fravikelse.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 16 om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge, med mindre innvendingene er åpenbart grunnløse.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 16 om salg.