

# HUSORDENSREGLER

## IERSEKSJONSSAMEIET MICHAEL KROHNS GATE 8

### Enstemmig vedtatt på årsmøte 15. januar 2022

(Mindre korrigeringer av skrivefeil ol. utført etter vedtak)

1.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer i tillegg til å verne om eiendommen, fellesareal og fellesutstyr. Husreglene er en presisering og utfyllende bestemmelser av regler i gjeldende lovgivning og Sameiets vedtekter.

Brudd på husreglene vurderes av styret opp mot konsekvensene angitt i sameiets vedtekter og gjeldende lov. Ved utleie av hele eller deler av en Seksjon, plikter utleier å forvise seg om at leietaker er kjent med og har forstått gjeldende regelverk. Samme gjelder ovenfor besøkende. Brudd på husordensreglene anses som mislighold av sameieforholdet, og kan i alvorlige tilfeller medføre tvangssalg av seksjon og utkastelse i forhold til eierseksjonslovens og vedtektenes regler enten dette skyldes forhold som sameier selv direkte eller indirekte svarer for, da inkludert hans leietakere, besøkende eller andre som gis tilgang til bygget og uteområdene.

2.

Eventuelle klager på brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør først rettes til naboen selv før formell klage sendes Styret. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Gjentatte overtredelser av husordensregler kan rapporteres skriftlig til styret. Kostnad med utrykning av Vekter belastes den/de aktuelle eier(e) av seksjon der brudd finner sted. Ved "falsk alarm" belastes kostnaden for utrykning eier av seksjonen hvor varsel kommer fra.

Ved brannalarm er seksjonen hvor alarmen er utløst ansvarlig for å tilbakestille alarmsentralen og kontakte Vaktselskap dersom falsk alarm, se oppslag ved sentral/branntavle. Dersom dette ikke blir gjort, belastes kostnaden for utrykning eier av seksjonen hvor alarmen ble utløst.

3.

I perioden fra kl. 23:00 til 07:00 skal det ikke forekomme musikk eller støy fra seksjonene eller fellesområdene, inkludert uteområdene, som er til sjenansen for øvrige beboere. Ut over dette tidsrom bes alle ta generelt hensyn til øvrige beboere i sameiet. Maskiner på vaskerommet skal ikke være i drift i tidsrommet kl.22.00 til 08.00.

4.

Virksomhet som er ulovlig iht. norsk lov, herunder ulovlig- omsetning, oppbevaring eller bruk av ulovlige rusmidler er å anse som brudd på husordensreglene.

5.

Beboere må av både egeninteresse og for felles trivsel å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Husk å rydde etter deg ved bruk av fellesområdene både ute og inne.

Porter, ytterdører til bygget og dører til garasje og bodområdene skal være lukket/låst til enhver tid. Det må utvises forsiktighet når gjenstander bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

Skilt på postkassene skal inneholde seksjon/leilighetsnummer. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Boder skal være merket med seksjon/leilighetsnummer.

6.

Det skal ikke hensettes søppel, møbler, sykler, barnevogner, materialer eller annet på fellesområdene, verken innendørs eller utendørs. Avfall skal kun kastes i avfallsbeholdere og kildesorteres iht. gjeldende kommunale regler.

Det er generelt røykeforbud både innendørs i hele bygget og utendørs på Sameiets eiendom bortsett fra på angitte plasser. Sigarettneiper, aske og annet skal ikke ligge igjen.

Ved arbeider i bygget, ved flytting ol., tillates ikke lagring i fellesarealene. Nødvendig midlertidig hensetting i fellesarealene skal begrenses til et absolutt minimum og være av så kort varighet som praktisk mulig. Her er det viktig med god dialog med naboene i forkant, og legg gjerne ved notat med navn, telefonnummer ol. slik at eier kan kontaktes for å unngå misforståelser.

Midlertidig lagring på utendørs fellesområder av bygningsmaterialer, bygningsavfall, møbler ol. på utendørs fellesområde varsles styret i forkant og skal utføres profesjonelt, samt begrenses til det som er praktisk mulig.

Brudd på dette regelverket kunne medføre at Styret uten varsel rekvirerer rydding på den aktuelle Sameiers regning.

7.

For sykkelparkering henvises til sykkelstativene i garasjen og andre anviste plasser.

Parkeringsplasser kan leies av seksjonseiere inne eller ute, for ett, tre eller fem år av gangen. Ved utleie av seksjon skal enten plassen sies opp eller fremleies til leietaker (leietaker kan ikke leie plass i egen regi). Bestilling av parkeringsplass skal skje skriftlig til styret evet. til ekstern part som styret har delegert fullmakt til. Det inngås leieavtale mellom sameiet og leier av parkeringsplass. Priser på de ulike plasstypene besluttet fortløpende av sameiemøtet. Plassen kan si opp med 1 måned

oppsigelsestid. Forlengelse av allerede inngåtte leieavtaler har førsteprioritet. Ved salg av seksjon kan inngått leieavtale overdras til ny eier. Event. restplasser kan leies ut eller med bruk betalingsparkering til eksterne.

Besøksparkering og regler for dette besluttes av styret. Plass markert handikap P-plass kan brukes av besøkende med behov for slik plass, dersom ingen beboere har fått rett på slik plass. Driften av besøksparkering blir utført av eksternt firma og det gjøres oppmerksom på at privatrettslige regler gjelder mhp. illeggelse av gebyr, borttauing ved feilparkering, betalingsbetingelser ol.

Ellers henvises beboere og besøkende til gateparkering/boligsoneparkering iht. gjeldende bestemmelser eller parkeringshus.

## 8.

Korttidsleie er tillatt iht. bestemmelse i lov om Eierseksjoner, dvs. inntil 30 sammenhengende døgn og inntil 90 dager i året. Styret og forretningsfører skal varsles dersom korttidsutleie finner sted. Seksjonseiere som leier ut seksjonen sin på langtidsleie skal sørge for at styret og forretningsfører har korrekt navn og kontakinformasjon på leietaker. Her henviser for øvrig til bestemmelsene i pkt. 1 om plikt til å forstå Husordensreglene også for leietakere.

## 9.

Hver sameier plikter å utføre tilsyn og vedlikehold og utføre reparasjoner innen nødvendig tid av sin seksjon slik at større skader unngås. Skader som kan ha innvirkning på andre varsles Vaktmester og Styret. Se vedtektene og Lov om Eierseksjoner som omhandler dette. Bl.a. nevnes her særskilt plikt til å holde avløp og sluker både innendørs og utendørs åpne, snørydding på terrasser for å hindre vanninntrengning i bygg.

Ventiler for ventilasjon skal ikke tildekkes eller luftstrøm blokkeres. Kjøkkenavtrekk som ikke har direkte avkast til det fri skal utstyres med effektivt filter (kullfilter) for å hindre spredning av stekeos og sjenerende lukt. Kullfilter skal skiftes etter behov (normalt må dette gjøres min 1-2 ganger pr. år avhengig av bruk). Kjøkkenventilator tillates ikke tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

Leilighetene må holdes tilstrekkelig oppvarmet og sikres for å unngå frostskaide, kondens, soppdannelse mm.

Dersom det oppdages feil og mangler på fellesarealer eller fellesanlegg varsles Vaktmester og styre. Samme gjelder dersom det oppdages skadedyr, oppblomstring av insekter eller annet "utøy"

Den enkelte Sameier eller event. leietaker plikter å gi tilgang til leiligheten for servicepersonell, håndverkere ol. etter behov for å ivareta sameiets forpliktelser. Styret event. vaktmester vil forsøke å varsle besøk i forkant i forkant via den kanal som Styret til en hvert tid anses som egnet.

## 10.

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall så fremt det ved lov ikke kreves annet flertall.