

Husordensregler for Sameiet Møllendalsveien 61 B



Opprinnelig godkjent og vedtatt på sameiermøte, Bergen 18. desember 2006 for Sameiet
Møllendalsveien 61B.

Revidert på årsmøtet: 19.04.2018, 05.06.2019

Velkommen til sameiet Møllendalsveien 61B nedenfor følger sameiets vedtatte husordensregler. Disse skal etterkommes av alle som ferdes og oppholder seg i sameiet Møllendalsveien 61B, dette inkluderer, eiere, beboere besøkende. Selv om vi alle er voksne mennesker er det viktig med noen regler for å sikre ro og orden, et godt bomiljø samt naboskap. Vi må alle ta hensyn til hverandre, det er 46 leiligheter samt 1 næringsseksjon i sameiet og derav oppimot 100 personer boende i bygget.

Index

Del I: Ordensreglement

§ 1 Om husordensreglene ansvar og plikter.....	S. 3
§ 1.1 Henvendelser om husorden til styret.....	S. 3
§ 2 Ansvar for sikkerhet, låsebestemmelser.....	S. 3
§ 3 Hensyntaking til naboer/ Generelle bestemmelser som angår fellesareal.....	S. 3
§ 4 Om husdyrhold, søknad til styret.....	S. 4
§ 5 Om mer utførlige husordensregler som kan gis av styret.....	S. 4
§ 6 Om erstatningsansvar ved skader på eiendommen.....	S. 4
§ 7 Om Råderett og informeringsplikt til sameiet styre ved overdragelser.....	S. 4

Del II: Konsekvenser av brudd på ordensreglement

§ 8 Om husordensreglene ansvar og plikter.....	S. 4
---	-------------

Seksjonseierne orienteres også om følgende sanksjoner som fremgår av lov om eierseksjoner kap. IV:

§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser.....	S. 5
§ 10 Pålegg om salg.....	S. 5
§ 11 Fravikelse.....	S. 5

Del III: Styrets beslutningsmyndighet

§ 12 Endring av ordensreglene.....	S. 6
§ 13 Årsmøtets myndighet.....	S. 6

I. Ordensregler:

§ 1

Alle som oppholder seg eller bor i sameiet skal bidra til ro og orden, og følge dette reglementet og oppfølgninger fra styret. Den enkelte beboer er ansvarlig for å etterleve husordensreglene, og sørge for at andre husstandsmedlemmer, besøkende, leietakere, og ellers de som gis adgang/tilgang til huset/leiligheten gjøres kjent med, samt overholder dem.

Styret skal av registreringshensyn underrettes om utleie. Ved utleie vil seksjonseier bli identifisert med leietaker. Alle plikter å behandle boligen og eiendommen med utilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med god skikk og bruk.

§ 1.1

Henveler om husorden henvendes til styret pr e-post:

styret.mollendalsveien61b@hotmail.com

§ 2

Gatedøren(hovedinngangen), døren til garasjen, døren til bakplassen, nødutgang(e)r, døren til boss samt sykkelrommet og boder i 2 etg. skal til alle tider være lukket og låst.

§ 3

Bruk av TV, radio og musikkanlegg samt eventuelt arbeid (f.eks. oppussing) må avpasses/tilpasses av hensyn til naboene.

- Røyking i heis og alle innvendige fellesareal er forbudt. Røyking i hver enkelt seksjon bør også unngås da røyken trekkes inn i ventilasjonsanlegget og dermed videre inn til naboene.
- **Det skal være ro i huset etter kl. 23.00.**
- Større arrangement på takterrassen skal godkjennes av styret. Søknad til styret må sendes til styret innen rimelig tid.
- **Det skal være ro på takterrassen etter klokken 23:00.**
- Seksjonseier må ikke lagre brannfarlige gjenstander i boden.
- Sykkelboden skal kun brukes til formålet.
- Søppel skal ikke mellomlagres på fellesarealene.
- Gjenstander skal ikke gjensettes i fellesarealene ved flytting.
- **Ved tette avløp skal en ikke bruke plumbo. Mudin kan brukes.**

- Sameiet har plast, papp og restavfalls handtering. Avfallet bør sorteres etter avfallsselskapets retningslinjer. Brannfarlig eller spesial avfall må ikke kastes her. Disse må leveres til nærmeste gjenvinningsstasjon.

§ 4

Husdyrhold skal meldes til styret før anskaffelse. Beboere med husdyr pliktes å påse at husdyrholdet ikke er til sjenanse for andre beboere og er ansvarlige for at husdyrhold ikke medfører tilgrising av fellesrom eller eiendommens utearealer. Båndtvangsbestemmelser skal opprettholdes. Styret kan vedta forbud mot dyrehold i seksjonssameiet. Hvis det blir bestemt et forbud om husdyrhold, kan bruker av seksjonen kun holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 5

Mer utførlige husordensregler kan gis vedrørende, trappevask, vask av fellesområder, snørydding og dugnad på fellesområder.

§ 6

Innen rammene som lovverket gir, pliktes beboerne å erstatte alle skader på eiendommen, enten den er selvforskyldt eller skyldes personer tilknyttet husstanden. Dette angår personer i eiers tjeneste, eventuelt leietakere eller andre personer som beboer har gitt adgang til eiendommen.

§ 7

Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon.

Dersom det blir bestemt at erverver av en seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes, kan godkjenning bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Det fremkommer likevel av sameiets vedtekter §2.1 at styret skal informeres om alle overdragelser samt at det i samme paragraf og i husordensreglenes § 1 fremkommer at styret skal underrettes om utleie.

II. Konsekvenser av brudd på ordensreglementet

§ 8

Hvis beboer ikke rydder, vasker, fjerner boss, griseri eller lignende fra fellesareal etter å ha mottatt advarsel, må beboeren svare for kostnadene med å få det fjernet/vasket.

Seksjonseierne orienteres også om følgende sanksjoner som fremgår av lov om eierseksjoner kap IV:

§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser

Ved mislighold ved innbetaling av månedlig a-kontobeløp/husleie har de andre sameierne panterett i vedkomm endes eierseksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning. Dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold med tilslutning fra de sameierne, det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Panterett får rettsvern etter vanlige regler. Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del

§ 10 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter § 12. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom 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. Tvangsfullbyrdsesloven §4-18 og §4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven §11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven §11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 11 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, samt om sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13.

Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst, samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes fram for tingretten.

Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven I §13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen kan det her også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

Del III. Styrets beslutningsmyndighet

§ 12

Sameiet står fritt ved årsmøtet til å lage mer utførlige ordensregler.

§ 13. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.