

**HUSORDENSREGLER FOR
ÅKEBERGVÆIEN 18, SAMEIE
Gnr. 231 bnr. 7 Oslo org.nr. 985 291 829**

Vedtatt på Ordinært Sameiermøte onsdag 29.april 2015

Disse husordensregler skal behandles, evalueres og eventuelt justeres på ordinær sameiermøte våren 2016.

1. FORMAL

Husordensreglene har til formål å skape gode forhold og trivsel innen boligsameiet og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

1.1 GENERELLE REGLER

Den enkelte sameier og beboer er ansvarlige for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som har adgang til leiligheten og fellesarealene.

Meldinger fra styret til beboere, er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de eventuelt vedtas på forstkommende sameiermøte.

Leilighetene må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leilighetene til verksted eller annen virksomhet som kan sjenerer naboer eller utsette eiendommen for fare eller skade.

Enhver forplikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere jfr. § 16a i Lov om eierseksjoner.

For å forebygge skadeverk og bidra til at husordensreglene blir fulgt er det kameraovervåking av sameiets fellesområder.

Seksjonseier som leier ut er ansvarlig for at deres leietakernes følger sameiets husordensregler. På samme måte er det seksjons Eier som gir andre adgang til sameiet ansvarlig for at sameiets husordensregler blir fulgt.

1.2 Støy

Volumet på TV, radio, musikkanlegg og lignende må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Lydkilder som radioer og høyttalere skal fortrinnsvis monteres på innervægger og ikke på vegg mot naboer.

Avspilling av musikk eller annen høylytt underholdning eller aktivitet, samt banking, boring, vaskemaskin etc. er ikke tillatt før kl. 07.00 og ikke etter kl. 23.00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke sjenerer naboleilighetene. Vis hensyn spesielt på sommertid med åpne vinduer.

Ved større sammenkomster eller fest skal naboene varsles i god tid på forhånd med oppslag i trappeoppgang.

Musikkøving samt annet sterkt støyende virksomhet som boring i betong, hamring og banking i forbindelse med opp-pussing er kun tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00.

1.3 Innvendig renhold

Enhver beboer er ansvarlig for renhold og orden i sin egen leilighet, samt på egen balkong / terrasse.

I fellesrom, trappeoppgang o.l. må oppslag eller meddelelser ikke settes opp på andre steder enn oppslagstavlene.

1.4 Vasker, sluk og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet i leiligheten er.

Fett, kafløgrut eller annet som kan forårsake tilstopping av avløpsrør må ikke tommes i vask, sluk eller WC. Det må kun kastes toalett-papir i WC. Tørkepapir, bleier, bind og annet kan tilstoppe toalettet. Sluk på bad må rengjøres for hår, såperester og annet.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

1.5 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er beboeren ansvarlig for.

1.6 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom døren til felles korridor / trappeoppgang.

1.7 Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Endringer, ombygning av det elektriske anlegget skal skje i henhold til offentlige regler og kun utføres av autorisert elektriker.

1.8 Utstyr for digital tilknytning

Utstyret for digital tilknytning og dets ledningsnett skal benyttes i henhold til bruksanvisning fra leverandøren(e) - eller i mangel av slik(e) bruksanvisning(er) disse retningslinjer:

- a) Kun apparatkabler godkjent av leverandøren(e) skal anvendes mellom kontakter og egne apparater. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende, og ikke skape forstyrrelser for andre.
- b) Inngrep i kontakter eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

1.9 Utvendig bruk / fasade

Det er generelt ikke tillatt med fasadeendringer.

Det er ikke tillatt å montere opp TV-/radioantenner eller parabolantenner.

Merkead overgangsordning: Alle antenner- og parabol anlegg på balkonger/terrasser/fasader skal fjernes innen 01.01.2016. Sameiet har våren 2015 inngått fellesavtale med Get om levering av TV-signaler og internett til alle leiligheter i sameiet.

Markiser / solavskjerming skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (*Styret gir fullmakt til å bestemme fargekode/type og farge til dette til*) og i samsvar med byggets øvrige utseende.

Fastmontert utelamper skal være i tråd med gitte retningslinjer angående fargevalg (*Styret gir fullmakt til å bestemme fargekode/type og farge til dette til*) og i samsvar med byggets øvrige utseende.

Overgangsbestemmelse: Styret skal registre eksisterende markiser / solavskjerming og utelamper. Ingen er pålagt å fjerne disse, men i forbindelse med anskaffelse av nye markiser / solavskjerming og utelamper, eller utskifting av markise/solavskjermingsduk skal sameiets valgte type/fargekode benyttes.

Beboere skal holde balkonger / terrasser ryddige og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende.

Borsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer eller balkonger / terrasser.

Klær som henger til tørk på balkong / terrasse må henge så lavt at klærne ikke kan sees utenfra.

Klær og annet må ikke henges til tørk fra vinduet eller på utsiden av balkonger/terrasser.

1.10 Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboileiligheter eller forstyrre ventilasjonen der.

Det er viktig at ventilasjonsanlegget ikke slås av eller kobles fra, da dette kan føre til problemer med mugg eller sopp i leiligheten.

1.11 Røkvarsler og brannslukningsutstyr

Beboer er selv ansvarlig for å skifte batteri i leilighetens røkvarsler og for å påse at brannslukningsapparatet i leiligheten er i forskriftsmessig stand. Brannslukningsapparatet må ikke fjernes fra leiligheten.

1.12 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill / engangsgrill på balkong /terrasse. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Gasstank skal oppbevares ute der det er god luftgjennomstrømning og ikke inne eller i bod.

Det er ikke tillatt å grille eller tenne bål i sameiets bakgard eller fellesarealer.

1.13 Fyrverkeri

Bruk av alle former for fyrverkeri er forbudt i sameiet. Dette omfatter både fellesarealer og private balkonger / terrasser. Forbudet gjelder også utearealene på bakke nivå.

1.14 Oppsett av strømladere for elektriske kjøretøy

Oppsett av strømladere (og måler for strømforbruk) for elektriske kjøretøy må påkostes av den enkelte eier / bruker. Oppsett av strømladere bestilles via sameiets styre, som innhenter pristilbud, bestiller og ordner det praktiske. Anlegg for strømladere skal forhåndsbetaltes og refunderes ikke. Hurtiglader for bil er ikke tillatt, uten at det er montert eget anlegg som er beregnet for dette. Skader på sameiets elektriskanlegg som følge av feil bruk av strømlader vil belastes eier av biloppstillingsplassen. Sameiets styre fastsetter til enhver tid pris og avregning for strømladere for kjøretøy.

2. BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREALER

2.1 Trappeoppganger og korridorer

Ingen gjenstander tilhørende beboere -- heller ikke barnevogner, ski, kjelker, sykler, sko, avfall, møbler, -- må settes utenfor leiligheten, men kun inne i hver leilighet eller hver leilighets egen kjellerbod. Dette innebærer at f.eks. trappeoppgangene, korridorene, bakgård ikke kan benyttes som midlertidig eller permanent oppbevaringsplass.

2.2 Kjeller-garasjegang

Kjeller-garasjegang skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

Biloppstillingsplassene i garasjekjelleren skal kun benyttes til oppstilling av biler eller eventuelt motorsykler for de som har leiet / eier garasje plass. Dekk, sykler o.l. skal ikke stå på oppstillingsplasser eller felles arealer i garasjen. Arbeider som aksepteres utført på biloppstillingsplass / i garasjen er: Mindre vedlikeholdsarbeider som skifte av dekk bytting av lyspærer o.l. Andre former for arbeid utført på bil/motorsykel o.a. aksepteres ikke. Bruk av strøm i garasjekjelleren og strekking av kabler for å kunne benytte seg av strøm er ikke tillatt.

2.4 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt på grunn av brannfare.

2.5 Barns lek

2.5.1 Ballspill på fellesområdene er ikke tillatt.

2.5.2 Heiser, trappeoppganger, korridorer, kjeller, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

2.5.3 Sykler, rullebrett og rulleskøyter skal generelt ikke benyttes i trappeoppganger, korridorer, eller bakgård. Sma barn t.o.m. 6 år kan bruke trehjuls sykler o.l. i bakgården.

2.5.4 Foreldre må passe på at barna holder seg til den del av bakgård som er avsatt til lekeplassene hvor de kan utfolde sine aktiviteter.

Foreldre må påse at barn ikke skriver på / ølsøler vegger eller på annen måte gjør skade på bygg eller anlegg.

Foreldre er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen, og må gjøre rent etter barna dersom de soler til gjerder, dører, trappeoppganger o.l.

2.6 Avfall, tilsmussing

2.6.1 Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus e.l. på fellesarealer.

2.6.2 Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det medfører plager med avføring fra fugler.

2.7 Rengjøring

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppgang, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.8 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør (også på utsiden) med dorkarm mot korridor/fellesarealer er den enkelte eier / leietakers oppgave.

2.9 Rømningsveier – Vinduer i trappeoppgang

Trappeoppgangene og felles korridorene i garden er rømningsveier. Disse må holdes åpnet og det må ikke oppbevares møbler, sykler, barnevogner eller annet som i disse arealer. Utgangsdørene skal holdes lukket av brannsikkerhets- og innbruddsikkerhetshensyn.

Vinduer i trappeoppgang skal holdes lukket i vinterhalvåret.

2.10 Skiltning/merk av ringetablå, postkasser og på inngangsdør til leiligheter. Flyttegebyr.

Ringetablåer, postkasser og inngangsdører til leiligheter skal merkes med seksjonsnummer / posten H-nummer. I tillegg skal postkasser merkes med beboernes / husholdets navn.

Skiltene skal ha samme farge og utføring.

Når en ny eier eller leietaker flytter inn skal dette varsles styret skriftlig med opplysning om navn som skal stå på postkassen.

Styret sørger for bestilling og montering av nytt navneskilt for post.

Når en seksjonseier selger sin leilighet eller leietaker flytter ut skal seksjonseieren som selger eller leier ut, betale et flyttegebyr til sameiet. Styret har fullmakt til å utstede flyttegebyret og fastsette til enhver tid gebyrets størrelse. **Pr. tiden er gebyret på kr 1 000,00.**

Flyttegebyret skal dekke kostnadene for nye navneskilt, samt dekke merkostnadene med slitasje på heiser, dører og fellesareal som flytting innebærer.

Seksjonseiere som selv bor i sin leilighet i sameiet som leier ut en hybel eller rom omfattes ikke av flyttegebyret.

3. DØRER OG PORTER

3.1 Låsing av dører

Hovedinngangsdører, garasjeporten og nødutganger skal holdes låst til enhver tid. Beboere må ikke slippe uvedkommende inn i bygningen.

3.2 Porter

Portene / dørene til bakgården skal ikke unødvendig stå åpne, men holdes låst. Ingen uvedkommende skal slippes inn.

3.3 Garasjeporten

Garasjeporten skal ikke stå åpen. Porten skal holdes låst. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen for man kjører videre, slik at ingen uvedkommende slippes inn.

3.4 Melding om defekte låser m.v.

Dersom dører eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til vaktmester eller styret.

4. BRUK AV UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 Vegetasjon og beplantning

Alle beboere må bidra til å verne om vegetasjon, pleier og beplantning.

4.3 Bilkjøring

Bilkjøring er ikke tillatt i bakgården eller i portrommet i oppgang B.

4.4 Parkering

Parkering er ikke tillatt på eiendommens adkomstveier eller fellesarealer.

Sykler og barnevogner skal kun plasseres på anvist sted til dette bruk.

Eiere / leietagere med bil eller mopeder/motorsykler må inngå avtale om kjøp eller leie av garasjeplass for å kunne parkere i garasjen.

5. REGLER FOR AVFALLSHÅNDTERING

5.1 Avfallsbeholdere

Det kildesorteringssystem som til enhver tid er fastsatt ved oppslag i søppelrom/ved søppelkasser må følges. Alt avfall må være godt innpakket, og alt avfall som skal kastes må være sammenpresset til et minimumsvolum. Pappesker og flyttemateriell skal enten legges i dunk for papp / papir eller leveres på gjenvinningsstasjon hvis det ikke får plass. Avfall som settes igjen utenfor avfallsbeholdere blir ikke hentet av renholdsetaten, men må fjernes på beboernes bekostning i form av økte fellesutgifter.

Det er ikke lov å sette i fra seg avfall, gamle møbler, skrot o.l. på sameiets fellesarealer eller fellesrom.

5.2 Spesialavfall

Avfall som ikke kan eller bør plasseres i søppelkassene må beboeren selv sørge for å få borttransportert til kommunens mottak for spesialavfall. Giftig avfall, elektronisk avfall, maling, lysstoffrør etc. og alt annet av spesialavfall skal ikke kastes i avfallsbeholdere på fellesareal, men må leveres på miljøstasjon eller til miljøcontainer på f. eks. bensinstasjon.

5.3 Større avfallsmengder og gjenstander.

Den enkelt er selv ansvarlig for bortkjøring av større avfallsmengder etter f. eks. fylling, opp-pussing o.l., samt fjerning av større gjenstander som gamle møbler, kjøleskap o.l. Slikt avfall skal ikke hensettes på sameiets felles arealer eller forårsake overbelastning av sameiets faste avfallshåndtering.

5.4 Tilleggsgebyr for fjerning av avfall

De som ikke overholder reglene for avfallshåndtering vil bli gjort økonomisk ansvarlig for merkostnadene dette påfører boligsameiet. Dette skjer i form av et **Tilleggsgebyr for fjerning av avfall**. Styret har fullmakt til å utstede gebyret og fastsetter til enhver tid gebyrets størrelse. **Pr. tiden er gebyret på kr 2 000,00.** Gebyret ilegges seksjonseiere som selv ikke overholder sameiets regler for avfallshåndtering, eller som har gitt adgang til personer som ikke følger reglene for avfallshåndtering.

Seksjonseier som leier ut er således ansvarlig for å betale tilleggsgebyr for fjerning avfall som følge av leietakernes brudd på sameiets regler for avfallshåndtering.

6. HUSDYRHOLD

6.1 Det er tillatt å holde husdyr som hunder, fugler m.m. inne i leilighetene så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere, og er samsvar med offentlige bestemmelser.

6.2 Husdyr skal alltid føres i bånd på sameiets felles arealer av voksen ansvarlig person. Barn må ikke alene gis ansvar for dyr.

6.3 Båndtvang gjelder også katter. Det er således ikke tillatt med katter som går fritt ut og inn av leilighetene; kun såkalte "innkatter".

Overgangsbestemmelse: Båndtvang for katter gjelder ikke katter som beboere har pr. 29.04.15. Beboere må varsle styret skriftlig som eventuelle slike katter.

6.3 Det er ikke tillatt å luften eller sette fra seg dyr på fellesarealene, dette gjelder også gjester som medbringer dyr. Ekskrementer skal fjernes omgående.

Brudd på dette vil medføre tilleggsgebyr for fjerning avfall, jmf. husordensreglens punkt 5.4.

7. ANSVARFORHOLD

7.1 Den enkelte sameier er ansvarlig for eventuelle skader på all eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/ de han har gitt adgang til eiendommen.

8. GENERELT

Henvendelser, klager m.m. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes pr. e-post til styret.

Leietakere skal fortrinnsvis rette sine henvendelser til utleier.

Leietagere i sameiet må gi utleier / sameiet adgang til leiligheten for nødvendige reparasjoner og utbedringer. Utleier har rett til å inspisere leilighetene. Slik inspeksjon skal normalt være varslet på forhånd. I ekstraordinære tilfeller kan imidlertid inspeksjon foretas uten varsel.