

Husordensregler

- **1 Formål**

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap. Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og på den annen side hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

- **2 Sameiers plikt**

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og eventuelle leietakere.

Sameier skal sørge for at sameiets HMS-erklæring signeres av beboere i sin seksjon og eventuelt brukere av parkeringsplass.

- **3 Fellesarealer**

Fellesarealer innendørs og utendørs, herunder bl.a. trappeoppgang, fellesrom mellom leilighet og heis, korridorer, garasje, felles kjellerrom og utendørs arealer må ikke unødig opptas med gjenstander, slik som for eksempel sykler, andre personlige eiendeler eller lignende. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Sykler kan plasseres på den enkelte seksjonseiers parkeringsplass, bod eller eventuelt nærmere anvist sted i garasjen.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu eller utgangsdør, listeverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere parabolantenne, lykter, markiser/baldakiner eller lignende. Dette gjelder også på balkong. Tillatelsen kan ikke nektes uten saklig grunn. Et sentralt moment i denne vurderingen vil være hensynet til byggets felles fasade/helhet og graden av synlighet fra andre leiligheter eller gateplan. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Utover det som her er nevnt, må det ikke foretas noen endringer eller påmonteringer i tilknytning til fellesarealer og fasade, uten at styret har gitt forhåndssamtykke. Det samme gjelder maling, beising og oljing av terrasser og balkonger, som medfører fargeendring.

Utgangsdører, dør mellom garasje og innvendig fellesareal og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendigheter slippes inn i

fellesarealer. Dersom man har kjennskap til nøkkelkode for inngangsdør, skal denne under ingen omstendigheter oppgis til noen utenfor den enkelte husstand.

Takterrassen skal benyttes i henhold til de enhver tid gjeldende regler for denne. Reglene fastsettes av styret.

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Lufting av hunder, katter eller andre husdyr på felles terrasse er ikke tillatt.

- **4 Boder**

Beboer plikter å holde orden i egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller lignende i bodene. Likeledes er det forbudt å oppbevare illeluktende stoff eller annet som kan sjenere andre beboere.

Det er tillatt med kjøleskap/frys i bod så fremt installasjon/strømuttak er utført av autorisert fagperson og koblet til seksjonseiers egen strømmåler.

- **5 Indre orden**

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i egen seksjon, herunder også at alle andre som beboer gir adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne. Sameier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Endringer eller vedlikehold i seksjonen som krever fagkyndig personell skal utføres av fagkyndig, slik som for eksempel rørlegger-, gass og elektrikerarbeider.

Grilling på ballkongen må kun foretas med gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill eller lignende er ikke tillatt.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledninger skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet/rørene ikke fryser.

- **6 Parkering**

Parkering foretas på egne plasser i sameiet.

Det må ikke parkeres utenfor sin egen oppmerket parkeringsplass da dette er til sjenanse for andre brukere av parkeringsanlegget. Ved overtredelse av denne bestemmelsen, vil både eier av parkeringsplassen som blir krenket eller styret kunne

kreve å få bilen tauet vekk på eierens regning. Det samme gjelder for personer som parkerer på plasser uten tillatelse.

Nye ladepunkt skal følge felles avtale styret inngår med ladeselskap for lading av kjøretøy.

- **7 Utleie av leiligheter, bod eller parkeringsplass**

Sameier plikter å melde fra til styret og forretningsfører om utleie av leilighet, bod eller parkeringsplass i forkant. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Tilsvarende gjelder leietaker ved eventuell fremleie. Seksjonseier er ansvarlig for å føre nødvendig tilsyn og sørge for at leietakeren følger husordensreglene.

- **8 Styrets adgang til besiktigelse**

Styret kan kreve adgang til besiktelse av en seksjon, dersom dette er nødvendig for vedlikehold av sameiets anliggende, eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler. Styret kan også gi vaktmester eller fagfolk adgang til leiligheten for vedlikehold eller utbedringer av sameiets anliggender eller dersom sameier ikke sørger for nødvendige utbedringer.

- **9 Utfyllende husordensregler**

Som husordensregler gjelder også de oppslag eller særskilte instruksjoner gitt av styret.

- **10 Overtredelse av husordensreglene**

Beboerne er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten, garasje eller øvrige fellesarealer.

Ved tiltak i boenhet/fellesareal som utføres av beboer/besøkende, og som påfører sameiet kostnad, skal kostnaden betales av beboer. Seksjonseier er solidarisk ansvarlig for denne kostnaden. Overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte

overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av sameierens plikter. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom eierseksjonsloven (lov 16. juni 2018. nr. 74 om eierseksjoner), ev. sameigelova (lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige) og tvangsfullbyrdelsens (lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse) vilkår for dette er oppfylt.

- **11 Ikrafttredelse og endring**

Husordensregelen trer i kraft fra den dagen årsmøte med simpelt flertall har vedtatt disse, og kan kun endres av årsmøtet med simpelt flertall. Eventuelle forslag til endring av husordensreglene må være inkludert i innkallingen til årsmøtet.

Styret i Nøstet Panorama, 10. april 2024