

# Ordensregler for boligsameiet Doktor Holms vei 17 og 19

i medhold av § 28 i lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr.65

## 1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

Husordensreglene og eventuelle endringer av disse vedtas av sameiets årsmøte. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

## 2. Innflytting i leiligheten

Ved salg av leilighet må selger sørge for at megler gir beskjed til sameiets regnskapsfører og til sameiets styre om hvem den nye eieren er.

Nye eiere og nye beboere plikter å sette seg inn i husordensreglene.

Nye beboere skal ta kontakt med styret for informasjon om bestilling av navneskilt til postkasse (hos Posten). Ringepanelet utenfor ytterdøren til huset skal også ha navn ved ringeknappen. På oppslagstavlen i hvert hus skal det være en oversikt over styrets medlemmer med navn og mailadresse samt telefon.

Ved utleie av leilighet skal seksjonseier gi informasjon til leietakerne om vedtekter og husordensregler for boligsameiet Doktor Holms vei 17 og 19. Den enkelte seksjonseier står fritt til å leie ut sin parkeringsplass. Slik utleie bør fortrinnsvis skje til andre beboere i sameiet.

Sameiets styre må få melding om leietakernes navn, telefonnummer og e-postadresse.

## 3. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet skal unngå aktiviteter som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for naboene (eierseksjonslovens § 25).

Det er ikke opp til den enkelte beboer å definere hva som er urimelig eller unødvendig, og det må utvises toleranse overfor naboers adgang til å leve i sine egne hjem, selv om det innebærer hørbare aktiviteter.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 – 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23.00 varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–18:00.
- Lørdager klokken 10:00 – 16.00

Seksjonseieren har ansvar for å henge opp skriftlig informasjon på hustavlene ved postkassene og varsle om modernisering eller reparasjoner som medfører banking, boring eller sliping. Varsling skal skje i god tid før aktiviteter finner sted, slik at naboene har anledning til å tilpasse seg.

Ved oppussing som går over en lengre periode, skal seksjonseier varsle om hvilke planer han har, og oppgi tidspunkter for når aktiviteter skal finne sted. Seksjonseiere kan ikke oppbevare /plassere materialer til oppussing eller modernisering i fellesarealer. Seksjonseier har ansvaret for å holde fellesarealer rene under oppussingsperioden, og seksjonseier har ansvaret for å reparere eventuelle skader.

#### **4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

##### **Beboerne skal sørge for:**

- 4.1 At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- 4.2 At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Kjøkkenventilator skal være tilkoblet bygningens ventilasjonssystem med sentralt avtrekk. Avtrekksvifte er montert over tak og betjenes fra kjøkken. Kjøkkenventilator må være tilpasset bygningens eksisterende ventilasjonssystem. Hvis ikke, kan dette påvirke avtrekk fra toalett og vaskerom. Eier som skifter ut ventilator i sin leilighet, må ta kontakt med styret for mer informasjon før innkjøp.
- 4.3 At ildsted brukes riktig i kombinasjon med ventilasjonsanlegg. Det må sikres nødvendig lufttilførsel for å hindre røyknedslag. Sameiets leiligheter er delvis mekanisk ventilert, og friskluft blir tilført gjennom ventiler i yttervegg eller ved å åpne vinduer. Ved bruk av ildsted skal spjeld og klaffeventil i utvendig bod stå i stilling «åpen». Ved feil bruk av avtrekksventilasjon kan denne trekke sterkere enn oppdriften i ildstedet. Det vil forårsake røyknedslag i rommet. Røyknedslag kan også komme fra andre leiligheter dersom tilførsel av friskluft ikke er tilstrekkelig.
- 4.4 At leiligheten har godkjent røykvarsler og brannslukningsutstyr. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal

vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes regelmessig. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

- 4.5 At slukene på balkongene til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Snø som legger seg foran vinduer og dører, må fjernes så snart som mulig. Det kan bli vanninnsig ved overgang til varmere vær. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- 4.6 Å begrense skade, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- 4.7 Å sørge for at skade som påføres fellesarealets vegger, heis, ytterdør o.a. ved inn- eller utflytting, blir utbedret omgående.
- 4.8 Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

### **Seksjonseier skal sørge for**

- 4.9 Å kontakte styret ved større innvendig rehabilitering av leiligheten. Styret kan gi informasjon om nåværende plassering av rør, eller andre bygningsmessige forhold. Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene.
- 4.10 Å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

## **5. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Sameiere som pusser opp/rehabiliterer, skal uten opphold sørge for tilfredsstillende renhold og fjerning av avfall.

Styret tar årlig initiativ til dugnad på sameiets område. Beboerne oppfordres til å delta i slik aktivitet. Den er også ment som en hyggelig sosial side av bofellesskapet.

### Søppelboder

Alt søppel og avfall skal sorteres etter Oslo kommunes regler for kildesortering. Renovasjonsetaten, tlf 21 80 21 80, gir nærmere informasjon. Det er også oppslag i søppelbodene med sorteringsguide fra Renholdsetaten.

Sameiet har to søppelboder. I hver bod er det 3 beholdere for husholdningsavfall og 2 beholdere for papir og papp. Vanlig husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og legges i søppelbeholder med grått lokk. Grønne plastposer til matavfall og blå poser til plastavfall fåes gratis i alle dagligvarebutikker i Oslo. Bruk dobbel knute på avfallsposer. Papp og papir legges i søppelbeholder med grønt lokk. Papir og papp brettes sammen eller kuttes opp slik at det tar minst mulig plass i beholderne. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Glass, flasker, elektrisk materiell, bygningsmaterialer og hageavfall skal leveres på offentlig godkjent gjenvinningsstasjon.

## Sykkelboder

Det er en sykkelbod i hvert hus. Sykkelboden er forbeholdt sykler og barnevogner. Sykkelboden har begrenset plass. Sameiere som ikke lenger benytter sine sykler, bes fjerne disse for å gi plass til sykler som er i bruk. Bodene skal holdes låst. Lyset slukkes etter bruk.

## **6. Parkering**

Alle sameiere har egne parkeringsplasser i garasjeanlegg. Sameiet har i tillegg 8 gjesteparkeringsplasser, fordelt med 4 plasser mellom 17 C og 17 D, og 4 plasser mellom 19 D og 19 E. Disse plassene må ikke benyttes til bil nr. 2 for beboerne.

Sameier bes påse at gjester parkerer på en slik måte at de ikke opptar mer enn en plass pr. bil.

- Garasjeanlegget skal kun benyttes som parkeringsplasser for beboere (og besøkende) med *registrerte* biler og registrerte tilhengere. Dersom tilhengere skal stå med last skal tilhengere ha fast påmontert skap, deksel eller presenning. Det er ikke tillatt å lagre flytende vesker i tilhengere.
- Bilvask og hjulbytte tillates på gjesteparkeringene dersom disse er ledige.
- Biler med oljelekkasje tillates ikke parkert i garasjeanlegget eller på gjesteparkering.
- Parkering av motorsykler må gjøres på en forsvarlig måte slik at de ikke kan velte ved f.eks. vær og vind.
- Parkeringsplasser skal ikke brukes til annet formål enn det som har med biler å gjøre, dvs. oppbevaring av annet som for eksempel ved, er ikke tillatt.

## **7. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i boligsameiet under forutsetning av at dette ikke er til ulempe for andre. Eier av hund eller annet husdyr plikter å fjerne ekskrementer etter disse. Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året.

## **8. Brudd på ordensreglene**

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer, oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Revidert etter ekstraordinært årsmøte 28. oktober 2021.

Revidert etter årsmøtet 19. april 2023.