

HUSORDENSREGLER

Quadraturen Eierseksjonssameie

Sist oppdatert på sameiermøte 22.04.2010

Sist oppdatert på sameiermøte 17.04.2012

Sist oppdatert på sameiermøte 22.04.2013

Sist oppdatert på sameiermøte 28.04.2015

Sist oppdatert på sameiermøte 26.04.2016

Sist oppdatert på årsmøte 29.04.2019

Sist oppdatert på årsmøte 23.04.2020

Sist oppdatert på årsmøte 22.04.2021

Sist oppdatert på årsmøte 18.04.2024

1. Generelt

- 1.1. Husordensregler er basert sameiets bestemmelser og på vedtekter for Quadraturen Eierseksjonssameie. Husordensreglene og sameiets vedtekter er regulert bl.a. i sameieloven og husleieloven.
- 1.2. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet eller utkastelse (tvangssalg).

2. Ro og orden

- 2.1. Alle beboere og gjester må oppføre seg slik at de ikke er til sjenanse for andre.
- 2.2 . Boring, banking eller annen høyllytt aktivitet eller virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdager, lørdager etter kl. 14.00 eller på søndager og bevegelige helligdager.
- 2.3. Alminnelig rotid er 23:00-08:00.
- 2.4. Beboerne skal vise hensyn med tanke på støy og annet ved opphold på balkongen. Særlig viktig er dette i tiden mellom kl. 23.00 og 07.00.

Det forventes at røykere tar hensyn til andre beboere og begrenser røyking fra balkongen, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Luftinntak til soverom ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyk på nattetid. Det er derfor ikke tillatt å røyke fra balkongen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
- 2.5. Sang- og musikkøvelse eller -undervisning kan kun drives med styres tillatelse og etter samtykke fra de beboerne som påvirkes. Det skal vises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg.
- 2.6. Ro og orden
Beboerne henstilles til daglig å unngå å benytte skotøy med harde skinnsåler, og steppesko, for å hindre sjenerende trinnlydgjennomgang. Tredemølle eller annet treningsutstyr som forårsaker lyd gjennomgang, ballspill, hoppetau, m.m., er ikke tillatt hvis det er til sjenanse

for andre beboere. Barns lek og utfoldelse må heller ikke være til sjenanse for andre beboere både i leilighet og/eller i fellesområdene.

Åpningstider for alle takterrasser er mellom kl 09.00 og kl 22.45, utenom vintersesongen. I vintersesongen (månedsskifte oktober-november til månedsskifte februar-mars) holdes takterrassene stengt.

Bruk av takterrassen i 5. etasje er i åpningstidene reservert til beboere med leid hageparsell

- 2.7. Det er forbudt å oppholde seg på takterrassen i 5. etasje og på den store takterrassen med dusj i 7. etasje (nærmest Kirkegaten), mellom kl 23:00 og kl 09:00., til *Det er forbudt å oppholde seg på alle takterrasser mellom kl. 23:00 og kl. 09:00*

3. Avfall/søppel

- 3.1. Det er ikke tillatt å hensette søppelposer, avfall, hvitevarer, møbler, madrasser eller andre uønskede gjenstander på fellesarealer, heller ikke i gangen utenfor leilighetene, postrom, kjeller, trapper, og søppelrom. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli belastet kostnadene for fjerning og evt. bortkjøring.
- 3.1. Husholdningsavfall og papp/papir skal kastes i de respektive søppelsjaktene i søppelrommet.
- 3.2. Glass, samt spisse eller skarpe gjenstander må passes godt inn før det kastes i søppelsjaktene.
- 3.3. Det er kun tørt søppel som kan kastes i søppelsjakten.
- 3.4. Det er forbudt å kaste brennende avfall som sigarettglør, aske, kull o.l. samt avfall som kan selvantenne, malingsrester, kjemikalier, bilbatterier, og /eller annet avfall som forårsaker sterkt lukt eller kan skade søppelsjaktene.
- 3.5. Det er ikke tillatt å etterlate avfall, papp, papir, møbler eller andre gjenstander på gulvet i søppelrommet. Enhver er selv ansvarlig for bortkjøring av avfall eller gjenstander som ikke kan kastes i søppelsjaktene.

4. Bygningen

- 4.1. Det er ikke tillatt å endre eller påvirke byggets fasade, herunder å feste markiser eller persiener på utsiden av dører eller vinduer. Balkonger, leilighetsdører, terrasser, vindusrammer, trappeganger, korridorer, heiser, søppelrommet, postrommet, bodene, felles sykkelbod og inngangspartier inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret.
Endring av design, funksjon eller tilføyelse av fremmede elementer til dører, vinduer og vindusrammer er ikke tillatt, herunder montering av termometere, lufterventiler, nøkkelbokser, eller lignende i utvendige dører, vinduer og vindusrammer er ikke tillat.
Endring av vinduets eksisterende funksjon, farger og materialvalg, eller andre endringer som avviker fra sameiets øvrige dører, vinduer og vindusrammer eller som bryter med den øvrige designen og utformingen av fasaden mot fellesarealer, bakgården og gatene er heller ikke tillat.

Det er ikke lov å henge/feste tepper, stoffer, linduker m.m., eller andre installasjoner på balkongens rekkverk eller skillevegger der det finnes. Tørking/lufting av klær og sengetøy m.m., montering av parabolantenne, oppbevaring av søppel og annet avfall, er heller ikke tillatt.

Utskifting av leilighetsdør er søknadspliktig til styret da ytterdørene er å anse som fellesareal. Skader på yttersiden av leilighetsdør eller i fellesarealer forårsaket av seksjonseier, deres leietaker eller gjester vil kunne føre til at Sameiet krever reparasjon og eventuell utskiftning av dør på seksjonseiers regning.

- 4.2. Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifte fra kjøkkenet til yttervegg eller byggets avtrekkskanaler.
- 4.3. Det er beboernes ansvar å holde sluk på balkonger rene slik at avløpsrør ikke tettes.
- 4.4. Utover normalt møblement er det ikke tillatt å oppbevare andre gjenstander eller søppel/papir/avfall på balkonger og terrasser.
- 4.5. Grilling på felles takterrasser, private terrasser og balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill tillatt for innebruk, og i den utstrekning det ikke er til sjenanse for andre beboere
- 4.6. Søl i forbindelse med vasking av veranda, vanning av planter eller annen virksomhet skal ikke renne eller kastes ned langs verandagulv, yttervegg eller gjennom brannluke til nabo/naboer.
Det er ikke lov å igangsette tiltak og arbeider uten forhåndsgodkjenning av Styret som berører fellestekniske installasjoner, så som vann- og avløp, strøm, ventilasjon og avtrekk, brannvarslingsanlegg, nødlysanlegg, sprinkleranlegg, søppelsugeanlegg, radiator og radiatorvarmeanlegg, callinganlegg, m.m.
- 4.7. Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyr-frisoner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.
- 4.8. Sameiets forsikring dekker eventuelle skader som måtte oppstå ved forsikringsobjektet. Dersom skader skyldes uaktsomhet eller selvpåført skade av seksjonseier (f.eks sitte på radiator, skader som følge av ikke lukkede dører, vinduer, takvinduer, overvanning av blomster, husdyrskader, lekkasjer, fra brune- og hvitevarer, akvarium, uautoriserte tilkoblinger mm) vil sameiets til enhver tid gjeldene egenandel bli krevet dekket av seksjonseier. Det samme gjelder eventuell forkortning i erstatningssum pga. ovennevnte årsaker, samt eventuelt manglende vedlikehold
- 4.9. I tilfelle skade i en eierseksjon, må ingen reparasjon igangsettes før skaden besiktiges, dokumenteres og takseres av forsikringsselskapet, og før forsikringsselskapet gir klart signal til reparasjonen. Reparasjoner som er igangsatt uten forhåndsbestigning og taksering av forsikringsselskapet må bekostes av seksjonseier selv. Forsikringsselskapet må besiktige skaden innen rimelig tid, og komme med tilbakemelding.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers eller leietakers ansvar, eller dersom skaden skyldes uaktsomhet eller ikke er meldt inn i rimelig tid etter at skaden

oppstår. Hvis forsikringselskapet avviser saken, må seksjonseier selv dekke skaden i sin seksjon og eventuelt i andre rammede seksjoner.
Styret forholder seg kun til eier av seksjon i slike saker.
Den enkelte seksjonseier eller leietaker må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. Fellesarealer

5.1. Røyking er strengt forbudt på alle fellesarealer, med unntak av gårdsrom.

5.1. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å slippe fremmede eller ukjente mennesker inn i bygningen. Sameierne må til enhver tid ha en fungerende lås i postkassen, i samme design og utforming som øvrige postkasser. Sameierne vil kunne bli pålagt å montere lås der det mangler for egen regning.

5.2. Bruk av bart lys på innendørs fellesarealer er ikke tillatt.

5.3. Barn må ikke overlates nøkler til bygningen uten tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene på fellesarealer.

5.4. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. I tilfeller der en gjenstand forårsaker skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler skal den fjernes umiddelbart.

5.5. Parkering av sykler er ikke tillatt på fellesarealer utenom i den felles sykkelboden eller hver enkelt seksjons kjellerbod. Ulovlig parkerte sykler vil settes ut på gaten.

5.6. Klær og tekstiler som lagres i bod og i fellesområder/kjeller skal oppbevares i hermetiske plastbokser eller hermetiske plastposer med *zipplås*, for å begrense skadedyrangrep. Tepper og møbler med tekstil skal pakkes godt inn i plast med tape slik at det blir tilnærmet hermetisk lukket. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt til økonomisk ansvar for kostnader vedrørende skadedyrsanering.

5.7. Det er forbudt å ha dørmatter, sko/skostativ og andre typer gjenstander utenfor leilighetsdøren, da alle korridorer er definert som nødutganger. Dette er også til hinder ved vask av korridor/fellesområde. Det er heller ikke lov å plassere søppelposer og annet avfall i korridoren da dette kan forårsake lukt/ildpåsettelse, og er for øvrig til stor sjenanse for andre beboere.

5.8. Det er forbudt å henge navneskilt, postkasser og ringeklokke på eller ved døren i **boligseksjonene, og/eller bytte ut/forandre til andre typer låsesystem, for eks. elektroniske låser, og dørhåndtak som avviker fra eksisterende funksjon og design**, da ytterdørens overflate og korridorvegger er klassifisert som fellesområde.

Styret ønsker med dette å unngå at helheten og design i fellesområdene blir ødelagt av montering av forskjellige typer låsesystemer og dørhåndtak i leilighetsdørene i boligseksjonene.

Egen infotavle for beboere er montert i gang mellom postrom og søppelrom.

5.10. Gjeldende bodkartet som er tilgjengelig på sameiets webside er bindende. Ved tvil om eierskap av bod, skal det offisielle bodkart være gjeldende.

6. Vaskeriene

- 6.1. Vaskeriene er kun til privat bruk for beboerne i Quadraturen.
- 6.2. Det er ikke tillatt å vaske vaskemopper, store tepper eller annet tøy/materiale som er egnet til profesjonell eller industriell bruk, eller annet type næringsvirksomhet.
- 6.3. Reglene for bruk av vaskeriene og bruksanvisningene for maskinene skal følges. Ved skade grunnet uvettig bruk av maskinene vil erstatningskrav bli gjort gjeldende ovenfor seksjonseier.
- 6.4. Barn har ikke adgang til vaskeriene uten tilsyn.
- 6.5. Vaskeriet er å anse som en ekstra tjeneste til beboere og Sameiet kan ikke garantere drift av vaskeriet til enhver tid. Alle brukere må til enhver tid sørge for å ha et alternativt til klesvask i tilfelle vaskeriet, eller deler av vaskeriet blir i ustand, eller som følge av uforventede feil i vaskeriets systemer.
- 6.6. All bruk av vaskeriet er på eget ansvar. Sameiet kan ikke bli erstatningspliktig ved skader på klesvask som følge av feil i maskinparken, feilbruk, eller tyveri av klær.

7. Fremleie

- 7.1. Styret har ikke anledning til å nekte utleie av leiligheter i større utstrekning enn det som følger av lovgivningen.
- 7.2. Eieren av utleid seksjon er ansvarlig for den ulempe og skade sameiet eventuelt måtte få ved utleie.
- 7.3. Eiere av utleid eller lånt seksjon plikter å informere leietaker og gjester om gjeldende husordensregler.
- 7.4. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker, også når seksjonen er utleid eller bortlånt.
- 7.5. Utleie/fremleie av bod er forbudt dersom leietaker av bod ikke har fast adresse eller ikke eier seksjon i Quadraturen Eierseksjonssameie

8. Dyrehold

- 8.1 . Med dyrehold forstås først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge sameiets bestemmelser om dyrehold.
- 8.2 . Dyrehold er tillatt for inntil to hunder og/eller katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret i hvert enkelt tilfelle.
- 8.3 . Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten over lengre tidsrom.

- 8.4 . Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.
- 8.5 . Styret kan, etter saklig begrunnet klage fra andre beboere, ved simpelt flertall nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.
- 8.6 . Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrie soner av hensyn til beboere med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.
- 8.7 . Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrisoner av hensyn til beboer med allergi eller redsel for hund/katt m.m.. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

9. Skader, hærverk

- 9.1. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet eller fellesarealer av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboere eller gjester.
- 9.2. Beboer som forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktelskap og brannvesen. Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Urettmessig utkobling av brannvarslere vil føre til politianmeldelse. I tilfelle brann i en leilighet eller næringslokale med frakoblet brannvarslere, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, næringslokalet og tilstøttende arealer, og også personskader. Ved utkobling av brannvarslere, er Styret også nødt å tilkalle service og reparasjon, og regningen oversendes eier av leilighet (som kan videresende det til leietaker).
- 9.3. Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. Styret skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg i Quadraturen. Ved eventuelle slike utkoblinger må det opprettes økt brannvernberedskap som skal godkjennes på forhånd av Styret, og som tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og forskrifter. Utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegg for å forhindre brannalarmer under fester, events, eller arrangementer i private leiligheter eller næringslokaler er strengt forbudt og vil bli politianmeldt.

10. Diverse

- 10.1. Seksjonseiere og deres leietakere er pliktige til å følge med Sameiets webside www.quadraturen.no for informasjon. Websiden er å anse som den hovedkommunikasjonskanalen til sameiet.. Styret kan kontaktes via e-post, på quadraturen@gmail.com

- 10.2. Ved utleie eller lån av seksjon plikter sameier å gjøre leietaker/gjester kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker som angår forholdet mellom leietaker/gjester og sameiet.
- 10.3. Der Sameiet må utstede advarsler til seksjonseier som følge av overtredelse av husordensregler (også der leietaker og gjester er grunnen for advarselen) vil kostnader knyttet til administrasjonsgebyr fra forretningsfører bli belastet seksjonseier.