

Husordensregler for boligseksjonene i Vannkunsten Syd

Sist endret under ordinært årsmøte 19.05.26

Vannkunsten Syd skal være et godt sted å bo, og et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø. Seksjonseierne og beboerne er ansvarlige for at reglene overholdes også av sine gjester og besøkende.

1) INNLEDNING

- a. Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Ved utlån og utleie plikter huseier å informere bruker/leier om innholdet i husordensreglene.
- b. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en god oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- c. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- d. Seksjonseier og beboer plikter å sette seg inn i FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)-dokumentasjon mht. vedlikehold og forebygging av skader. FDV beskriver blant annet hvordan brannalarmanlegg og andre tekniske installasjoner i byggene fungerer. FDV er tilgjengelig via Boligperm: boligperm.no
- e. Sameiets vedtekter er tilgjengelige via sameiets kommunikasjonskanaler i Bonabo: <https://www.usbl.no/om-oss/bonabo>. Vedtektene inneholder bl.a. bestemmelser som regulerer utleie.
- f. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet sine eiendeler av beboerne eller besøkende i leiligheten. Kostnader ved brudd som kan relateres til enkeltseksjoner vil bli fakturert seksjonseier.

2) INNENDØRS FELLESAREAL

- a. Alt fellesareal skal behandles aktsomt. Alle beboere forventes å bidra til å holde orden på fellesarealene, fjerne søppel ol. og bidra til å holde eiendommen velstelt og ryddig inne og ute.
- b. Bestilling av vaktmestertjenester skal gjøres via styret i sameiet. Beboerne kan melde inn behov til styret på e-post: vannkunstensyd@mittusbl.no. Dersom beboere bestiller vaktmestertjenester selv, vil dette faktureres beboeren.
- c. Trappeoppganger og inngangsparti er rømningsvei ved brann, og skal holdes frie for brennbart materiale. Dette omfatter sportsutstyr, sykler, avfall og beboernes skotøy, klær, leketøy og lignende. Dørmatte er tillatt.
- d. Barnevogner kan oppbevares i fellesareal dersom alle brennbare deler på vogna fjernes. Understellet på barnevogn må da plasseres slik at det ikke hindrer alminnelig ferdsel og sperrer rømningsveier, dette kan f.eks. plasseres under trapp.
- e. Fellesarealer må ikke forandres bygningsmessig uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte.
- f. Sykling, lek med rullebrett, sparkesykkel osv. i innendørs fellesareal skal ikke forekomme.
- g. Sko med brodder skal ikke brukes i innendørs fellesareal.
- h. Søl fra søppelposer ol. I fellesarealer må vaskes bort raskt for å hindre ytterligere tilgrising.
- i.

3) UTENDØRS FELLESAREAL / KJELLER

- a. Beboerne plikter å verne om vegetasjon i felles utearealer.
- b. Lufting av hund på fellesarealer ikke tillatt, da urin og avføring fører til skader på grøntanlegget og er til sjenanse for barn og voksne som bruker arealene.
- c. Sykler skal parkeres ved fastmonterte sykkelstativer, eller i områdene markert for sykkelparkering i kjellerplan. Ellers bør sykler oppbevares i egen bod.
- d. Vask og reparasjoner av biler, motorsykler ol, som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- e. Ved utleie av garasjeplass skal leietaker gis nøkler som bare gir atkomst til kjeller og innsatstrapper, ikke bodarealer og oppganger til leilighetene. Utleier plikter å bestille slik nøkkel og levere den til leietaker. Utleier skal også sørge for at nøkkel blir tilbakelevert ved leieforholdets avslutning.

4) LEILIGHETER

- a. Beboerne plikter å holde leiligheten oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.
- b. Avløpet fra Vannkunsten ligger lavere enn Oslos kloakksystem, og avløpsvann må derfor pumpes videre til det kommunale nettet. Å kaste uvedkommende ting i klosett eller sluk kan skade pumpesystemet og påføre sameierne ekstra kostnader. Til WC må bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting (f.eks. plast, gummi, våtservietter, tamponger o.l) må ikke kastes i toalettet. Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Seksjonseier er ansvarlig for å orientere om dette til gjester, leietakere, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen. Om det kastes gjenstander som blokkerer sameiets avløp, kan seksjonseier holdes økonomisk ansvarlig.
- c. Avløp, inklusive sluk, bør rengjøres minimum 2 ganger pr. år. Seksjonseier er ansvarlig for gjennomføring av dette.
- d. Fettfilter til avtrekksviften på kjøkkenet bør vaskes minimum 2 ganger pr. år.
- e. Ved utleie plikter andelseier å informere styret om hvem som bebor leiligheten. Leietakere, både for korttids- og langtidsleie, skal bruke egne nøkler som ikke gir tilgang til bodarealer i kjeller. Utleier plikter å bestille slik nøkkel og levere den til leietaker. Utleier skal også sørge for at nøkkel blir tilbakelevert ved leieforholdets avslutning.

5) BALKONGER

- a. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende som henger utenfor rekkverket er ikke tillatt.
- b. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.
- c. Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere, er røyking tillatt på balkongene. Sigarettasneiper må ikke kastes ut fra balkong.
- d. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så lenge det ikke er til sjenanse for naboer, og henges høyere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy ut over rekkverket.
- e. Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.
- f. Det er ikke tillatt å endre på balkongens og rekkverkets utseende med glass eller lignende. Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt.

- g. Avskjerming mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke, og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.

6) RO OG ORDEN

- a. Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre beboerne. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.
- b. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden mellom 08:00 og 21:00 på hverdager, lørdager kl. 09:00 til 16:00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
- c. Skal man ha (bråkete) selskap, er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. Bruk Bonabo, og gi tydelig beskjed om hvordan andre beboere kan komme i kontakt med deg.
- d. Ved rehabiliteringsarbeider som skaper mye støy, som hamring, sliping, bruk av drill eller boring i betong, skal varsel sendes til epost til styret (vannkunstensyd@mittusbl.no) minimum 24 timer før oppstart, med informasjon om navn og tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder.

7) KRAV OM KILDESORTERING

- a. Sameiet er pålagt av Oslo kommune å drive kildesortering. Alle beboere må sette seg inn i kommunens system for avfallshåndtering (se <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo>) og legge til rette for å følge rutinene i egen leilighet.
- b. For matavfall benyttes grønne poser, for plastavfall lilla poser. Bruke plastposer fra matbutikken eller lignende til restavfall.
- c. Alt avfall skal pakkes godt inn i tilhørende avfallposer og kastes i containerne. Husk stram dobbelknote slik at vi ikke får unødige forsøpling og lukt fra containerne.
- d. Papir, papp og kartong skal kastes i container for papiravfall. Merk at disse ikke pakkes inn i plastposer. Esker og større papp-fraksjoner skal brettes flate og eventuelt deles opp så de får plass i containeren.
- e. Glass og metall skal leveres i nærmeste returpunkt for glass- og metall, for tiden Sørenga gjenbruksstasjon, Sørenga 29, samt utenfor Munchmuseet. [Se kart hos Oslo Kommune.](#)
- f. Farlig avfall skal leveres til nærmeste minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler og hvitevarer, skal bringes til gjenbruksstasjon av den enkelte beboer.
- g. Kostnader som sameiet påføres følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

8) SKILT OG OPPSLAG

- a. Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt. Ved utleie eller salg må nytt skilt bestilles innen 14 dager. Etter det vil styret besørge bestilling og montering av det på seksjonseiers regning.

9) BREDBÅND

- a. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd, TV. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av sameiets nettleverandør.
- b. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller satellittmottakere utenfor leilighetene.

10) BOD

- a. Hver seksjon har bod. Beboerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Bodene skal være låst, uavhengig om den er i bruk eller ikke.
- b. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens fellesareal.
- c. Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.
- d. Sprinkelhoder og annet brannutstyr må ikke tildekkes/brukes som oppheng etc.
- e. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander i bodene (f.eks. gassbeholdere, batterier, el-sykkelbatterier og liknende)

11) DYREHOLD

- a. Det er tillatt å holde dyr i sameiet, men dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for andre beboere.
- b. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen. Balkonger skal ikke brukes som luftegård for hunder eller andre dyr.
- c. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område.
- d. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- e. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- f. Kommer det inn skriftlig berettigede klager, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

12) GARASJE

- a. Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort på eiers regning og risiko.
- b. Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

13) FELLESROMMET

- a. Fellesrommet bookes i Heime-appen, og kan brukes gratis når det også er åpent for andre i sameiet. Velg "Felles reservasjon" i Heime.
- b. Hvis du vil ha fellesrommet for deg selv, koster det 1250,- som går til vedlikehold av fellesrommet. Velg "Privat reservasjon" i Heime.
- c. Renhold: Rydd og vask etter deg. Ved fest/arrangement, kreves utvask. Du kan vaske selv, eller bestille hos [vaskehjelp.no](https://www.vaskehjelp.no). Neste bruker godkjenner din vask, og dårlig rengjøring kan gi bot eller utestengelse.
- d. Fellesrommet kan ikke benyttes til kommersiell eller næringsrettet virksomhet.
- e. Inn/utsjekk: Følg utsjekksprosessen i Heime-appen.
- f. Kajakkene kan bookes av andelseiere i sameiet, og brukes på eget ansvar. Bruker er erstatningsansvarlig for skader på kajakk og tilhørende utstyr, samt skader påført tredjeperson. Kajakkene skal bare brukes av svømmedyktige personer med flytevest. Det anbefales at bruker har gjennomført våttkort-kurs.

14) TRYGGHET

- a. Hovedinngangsdørene skal aldri stilles i permanent åpen stilling uten tilsyn. Dette gjelder beboernes sikkerhet.
- b. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. Beboerne plikter til å se til at dører til bodarealet til enhver tid er låst.
- c. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via porttelefonen eller via hovedinngangsdører.

15) BRANNSIKKERHET OG BRANNVERN

- a. Seksjonseiere og beboere er pliktig til å sette seg inn i hvordan man opererer brannalarmsystemet ved falsk alarm. Seksjonseier er ansvarlig for å lære opp eventuelle leietakere og andre som bruker seksjonen. Kostnader ved falsk alarm vil bli fakturert seksjonseier.
- b. Maksimal tillatt mengde brannfarlig gass (som propan) som kan oppbevares i en boenhet er 55 l. (2 x 11 kg beholdere) og 10 l. brannfarlig væske (som bensin og rødsprit). Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte.
- c. Det er forbudt å oppbevare beholdere med brannfarlig gass og andre brann-/eksplosjonsfarlige materialer i boder og fellesareal.
- d. Litiumbatterier til elsykkel eller annet større utstyr skal ikke settes til lading uten tilsyn. Batterier skal ikke lades over natten.
- e. Røykvarslere og sprinkelhoder må ikke tildekkes.
- f. Ved montering av lamper og annet i taket: Det må holdes avstand til sprinkelhoder og -rør f.eks. ved montering av lamper. Les FDV-dokumentasjonen før montering av ting i taket, for å unngå å treffe sprinkleranlegget. Kostnader ved utløsning av sprinkler vil bli fakturert seksjonseier.

16) MELDEPLIKT

- a. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende i fellesarealer umiddelbart, slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Dette meldes til styret på e-post: yannkunstensyd@mittusbl.no