

# **ORDENSREGLER**

## **FOR EIERSEKSJONSAMEIET UNION BRYGGE - POLLENKVARTALET**

Med endringer fra flere sameiermøter senest 6.5.2020

### **1. INNLEDNING**

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Union Brygge utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendige anlegg.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

### **2. FELLESAREAL**

- 2.1 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.
- 2.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdør, porter til garasjeanlegget og søppelrom).
- 2.3 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang. Askebeger skal benyttes.
- 2.4 Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.5 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene i 1.etg, eller kastes i papircontainerne i søppelrommet.
- 2.6 I ganger, trapper o.l skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som garderobe for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
- 2.7 Av hensyn til trappevask og generell atkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

- 2.8 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.9 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.10 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksfordeler.
- 2.11 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

### **3. OMBYGGINGER I SEKSJONER**

- 3.1 Det må ikke gjennomføres ombygginger i boligseksjonene eller seksjon nr 150, ute eller inne, uten etter skriftlig søknad til og aksept fra styret. Dersom styret må innhente bygningsfaglig kompetanse for å kunne vurdere slike søknader, skal utgifter til dette belastes søkeren. Alle endringer som styret gir tillatelse til, skal utføres av fagkyndig autorisert/sertifisert arbeidskraft – med kvitteringer/bilag som dokumenterer dette. Dette kan styret kontrollere.
- 3.2 Ombygging i næringsseksjonene 145-149, ute eller inne, må ikke gjennomføres uten forutgående varsling til styret. Varsel må gis i rimelig tid før igangsetting. Alle endringer skal utføres av fagkyndig, autorisert/sertifisert arbeidskraft og innenfor de retningslinjer og begrensninger som følger av kommunale og andre offentlige retningslinjer og krav. Styret kan be om at dette dokumenteres.

### **4. BALKONGER**

- 4.1 Oppsetting av markiser og vindskjerming i Sameiet skal skje innenfor Retningslinjer datert 28.03.11 og som er vedlegg til denne saken. Dersom eiere ønsker å kjøpe markiser fra et annet firma enn Alfa Solskjerming AS eller er usikker på om de markiser eller den vindskjerming som ønskes oppsatt er utformet innenfor retningslinjene, skal det søkes om tillatelse fra Markisegruppen. Ved uenighet mellom søker og Markisegruppen, skal det søkes om tillatelse fra styret.
- 4.2 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.
- 4.3 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på utsiden av balkonger eller fra vinduer.
- 4.4 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er til sjenanse.
- 4.5 Det er kun tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill.

- 4.6 Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder.
- 4.7 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.
- 4.8 Det er tillatt å henge elektriske lys, lyslenser o.l på balkonger/terrasser ifm advents- og nyttårsmarkeringer for å skape et visuelt preg. Det er ikke tillatt å bruke andre farger enn hvite/gulhvite lys og det er ikke anledning til å bruke blinkende lys.  
(Vedtatt at dette er nytt pkt 4.9, men pkt 4.8 eksisterer ikke, så vedtatt pkt 4.9 endres til nytt pkt 4.8)

## **5. LEILIGHETER**

- 5.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 5.2 Sterke avløpsrensere må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten eller kan forsteines og tetter avløpene. Det eneste tillatte avløpsrensere er Mudin.

## **6. RO OG ORDEN**

- 6.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene forstyrrer beboerne i et stort omfang.
- 6.2 I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 6.3 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer.
- 6.4 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal kun skje i tiden kl. 07.00 - 21.00 på hverdager.
- 6.5 Ved berettigede klager/brudd på ordensreglene skal det første gang gis muntlig varsel til angjeldende beboer ad ordensreglene. Ved gjentatt brudd skal det gis skriftlig varsel. Ved nok et gjentatt brudd skal det gis nok et skriftlig varsel med informasjon om mulig salgspålegg. Ved nok et brudd blir forholdet behandlet av styret med formål om salgspålegg.

## **7. SKILT OG OPPSLAG**

- 7.1 Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse.
- 7.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke.

## **ANTENNE**

- 7.3 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.4 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

## **8. SØPPEL/ KILDESORTERING.**

- 8.1 Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i riktige containere i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.
- 8.2 Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer selv frakte til kommunens gjenvinningsstasjon Lindum.

## **9. BOD**

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietagerne må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov til å kobles seg til det elektriske anlegget i bodene.

## **10. SYKLER**

- 10.1 Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangene (jfr. punkt 2.5 om fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper e.l. på sameiets fellesarealer vil bli fjernet. Sykler skal plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l i bodene.

## **11. DYREHOLD**

- 11.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt. Dyr skal holdes i bånd i sameiets omgivelser/på sameiets område. Det er ikke tillatt å luften hunder, katter eller andre husdyr i atriet.
- 11.2 Mating av fugler, samt montering av fuglebrett/kasser, er ikke tillatt.
- 11.3 Støy fra dyr som er til sjenanse for beboerne tillates ikke. Dette må forstås som f.eks. høy, langvarig og/eller gjentatt støy.

## **12. GARASJE**

- 12.1 Se egne parkeringsregler.

## **13. PARKERING OG KJØRING**

- 13.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauert uten varsel, for eiers regning.
- 13.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

## **14. TRYGGHET**

- 14.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdøren aldri blokkeres i åpen stilling.
- 14.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeporter eller via hovedinngangsdøren.

## **15. MELDEPLIKT**

- 15.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andres leiligheter.
- 15.2 Sameier plikter å sørge for at den/ de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene.

## **16. ENDRINGER**

- 16.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

## **17. SANKSJONER**

- 17.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameierens eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 17.2 Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, meglings- og telefonutgifter etc.
- 17.3 Gjennomføring av ombygginger som styret vurderer medfører økt fare for framtidig skade eller økt vedlikehold, og oppsetting av vind- og solskjerming som ligger

utenfor retningslinjene og om styret mener påvirker fasadens enhetlige preg, skal vurderes og behandles som vesentlige mislighold av eierens plikter, jf. vedtektene § 16.

- 17.4 Styret kan på fritt grunnlag iverksette sanksjoner overfor sameier som bryter ordensreglene. Det gjelder ved gjentatte brudd. Det forutsettes at angjeldende sameier er skriftlig informert om angjeldende ordensregler og brudd på disse. Sanksjonene kan være av både økonomisk, forvaltningsmessig, driftsmessig og annen karakter.