

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET MANESJEN BLOKK 2 OG 4 GENERELT

Fastsatt med hjemmel i eierseksjonsloven § 28 første ledd
Siste endret på årsmøtet 14. november 2018.

1. Ordensreglene er en veiledning i "god naboskikk". De inneholder samtidig regler og informasjon om forhold som må iakttas av hensyn til sameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne og brukerne samt sameiets drift og sikring mot unødig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter ordensreglene. De er ansvarlig for at reglene overholdes av husstandsmedlemmene. Tilsvarende gjelder beboernes besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at ordensreglene blir overholdt.
4. Brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp i ved direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B LEILIGHETENE

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke brukes slik at naboene sjeneres. Ved festlige lag og lignende bør beboer varsle naboer over og under samt i samme oppgang/etasje. Mellom kl. 2300 og 0700 skal det uansett utvises særlig hensynsfullhet.
2. Hamring, bruk av boremaskin og annet støyende verktøy mellom kl. 2200 og 0800 er forbudt. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for øvrige beboere. Det utvises ellers hensynsfullhet ved all bruk av støyende verktøy o.l. Naboer bør varsles i form av oppslag. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, er støyende verktøy o.l. ikke tillatt brukt.
3. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler, ventilatorer, enkelte eldre oppvaskmaskiner og andre innretninger som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 2200 og 0800.
4. Styret skal forhåndsgodkjenne alle tiltak som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antennar, skilt eller andre utvendig faste innretninger som innglassing av balkonger/terrasser og solavskjerming. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Der styret har gitt forhåndsgodkjenning, er seksjonseier ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av tiltaket.
5. Det må ikke foretas innvendig endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Likeledes må det ikke foretas innvendig endringer som kan være til ulempe for naboer.

6. Dersom nøkler til leiligheten/inngangsdøren kommer på avveie (mistet, stjålet o.l.) skal styret varsles snarest.

C

LUFTING OG OPPVARMING

1. Sett vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid om gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventilene bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens og friskluftventilene bør derfor stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen, kan ventilene lukkes. I alle tilfeller bør rommet holdes godt oppvarmet om dagen. En rask utlufting gjennom vinduene om kvelden, vil være bra.
2. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekablene i bad/dusjrom bør slås av dersom leilighetene står tom i mer enn en uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper og kloakkgasser kommer opp i leiligheten.
3. Vannlåsen i sluket på vaskerommet kan jevnlig etterfylles med vann, evt. med litt matolje, slik at vannet ikke fordamper så raskt. Dette sluket etterfylles ikke automatisk ved jevnlig bruk.
4. Vifteskovler over komfyr rengjøres minst en gang pr. år. Rengjøring/rensing av sluk på bad og vaskerom gjøres minst en gang pr. år.

D

TERRASSER

1. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekanten med nedfall av blader/nåler til naboene. Beboer har ansvaret for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Beboer har også ansvaret for at gjenstander ikke kastes ut fra terrassen. Sjøppel må ikke oppbevares på terrassene. Den må heller ikke benyttes som lagerplass.
2. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassen må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplan. De som har terrasse på bakkeplan, er fritatt fra denne regelen, men har til gjengjeld ikke lov å henge ut klestørk på søndager og helligdager. Tøyet må ikke henges høyere enn 1,2 meter over gulvet.
3. Midlertidig arrangementer med eller uten lys, som virker skjemmende på byggets utseende, kan styret forlange fjernet (glorete julepynt o.l.).
4. Grilling på terrassen er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.
5. Bruk av vannslange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulv er ikke tillatt. Renner og avløp må til enhver tid holdes rene, slik at de ikke tilstoppes.
6. Mating av fugler på terrassen er forbudt.

E OPPGANGENE

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen, skal beboer kun åpne for dem man har til hensikt å slippe inn i sin egen bolig. Selgere o.l. skal beboer følge ut av bygget igjen. Postbud o.l. har egen nøkkel.
2. Røyking i fellesarealene er ikke tillatt.
3. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette og henge opp gjenstander o.l. Barnevogner, sykler o.l. skal plasseres i fellesbodene. Unødig opphold og lek i oppgang/heis er forbudt. Gulvmatter foran dørene skal ha normal størrelse. Dersom det er ønske om å ha blomster o.l. på gulvet i gangen, må beboer selv sørge for å holde rent rundt dette arrangementet.
4. Renhold av trapper og oppganger, inkludert skifting av matter ved inngangspartiet og heis, besørges av renholdsfirma. Årsmøte/styret fastsetter hvor ofte det skal vaskes.
5. Beboer skal sørge for at postkasse og ringetablå har godkjent skilt utstedt av styret.

F KJELLERGANGER OG BODER

1. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjellergangene. Hver leilighet disponerer én kjellerbod. Det er forbudt å lagre brannfarlig eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene. Beboer skal holde egen bod ren. Beboer er ansvarlig for at utgangsdør fra bodgangen til enhver tid er lukket og låst.
2. Seksjonseier kan med styrets samtykke installere innretninger i bodene som krever strømtilførsel. Installasjonen skal dokumenteres forskriftmessig oppsatt av autorisert installatør.

G SØPPELROM OG SØPPELHÅNDTERING

1. Søppel skal sorteres og håndteres i samsvar med Ullensaker kommunes regler og plasseres i containere i søppelrommet. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelcontainerne. Det henvises ellers til oppslag om kildesortering i søppelrommet.

H GARASJEANLEGG OG PARKERING

1. Hver leilighet disponerer minst én garasjeplass.
2. Garasjeanlegget skal primært benyttes som garasje og ikke som oppbevaringsplass, oppholdssted eller lekeplass. Brannfarlig materiale skal ikke oppbevares i garasjen.
3. Garasjeporten og dører som fører inn til garasjen, skal til enhver tid holdes lukket og låst.

4. Sendere for åpning av garasjeporten må oppbevares på lik linje med nøkler til bygningene. Tyveri av sendere må straks meldes til styret, slik at systemet kan bli omkodet.
5. Seksjonseier kan med samtykke fra styret installere lysarmatur, stikk-kontakter mv. Installasjonen skal dokumenteres forskriftsmessig oppsatt av autorisert installatør.
6. Beboer skal kun benytte parkeringsplassene i garasjen.
7. Besøkende til Manesjen skal benytte gjesteparkeringsplassene. Bruken av dem er regulert ved skilting og i parkeringsbestemmelsene for Manesjen.

I

GRØNTANLEGG, GANGVEIER M.M.

1. Ved behov kan styret oppfordre til dugnad.
2. Bil-, moped- og motorsykkkelkjøring på gangveiene er forbudt. Det er kun tillatt med kjøring i forbindelse med korte av- og pålessinger.
3. Uvettig sykling, sykling og parkering på gressplenene er forbudt.

J

DYREHOLD

1. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av sameiets eiendom.
2. Det er båndtvang hele året på eiendommen.
3. Beboer med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Hvis uhellet først er ute, må pose benyttes.
4. Hunde- og katteeiere skal påse at dyrene ikke går i sandkassen til barna.
5. Styret kan nekte beboer retten til å holde husdyr hvis disse reglene brytes.

K

EIERSKIFTE/UTLEIE

1. Seksjonseier som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde fra til sameiets forretningsfører og styre før dette finner sted.
2. Seksjonseier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, ordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.
3. Ved salg av en seksjon plikter seksjonseieren å fremlegge sameiets vedtekter for kjøperen.

4. Merking av ringeklokker og postkasser skal være lik. Merking utføres ved skifte av seksjonseier eller leietaker. Kostnader til merking dekkes av seksjonseieren.