

# ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 23. april 2009.  
Endret på ordinært sameiermøte 28. mars 2017.  
Endret på ordinært årsmøte 20.03.2018.  
Endret på ordinært årsmøte 2. april 2019.  
Sist endret ordinært årsmøte 07. april 2021

## Innhold

1. Generelt
2. Ro og orden
3. Boenheter
4. Terrasser/balkonger
5. Oppganger og øvrige fellesområder
6. Avfallshåndtering
7. Garasjer
8. Forhager og fasadeendringer
9. Gangveier og parkering
0. Dyrehold
  1. Skader og forsikringsprosedyrer
  2. Eierskifte og utleie
  3. Retningslinjer for innglassing/vinterhager
  4. Erklæring til bruk ved innglassing

## **1. Generelt**

1.1 Ordensreglenes formål er å ivareta hensynet til sameiets drift, samt å sikre mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Seksjonseierne plikter å rette seg etter ordensreglene og ta ansvar for at disse overholdes av husstanden og besøkende. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er ansvarlig for leietakernes kjennskap til og overholdelse av reglene.

1.3 Styret plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Daglig leder er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på reglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte seksjonseiere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet meldes videre til styret.

1.5 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne skjer i hovedsak elektronisk ved publisering på sameiets hjemmeside og/eller til e-postadresse/ per SMS etter forutgående registrering hos daglig leder. Ønske om varsel i annen form må rettes til daglig leder. Orientering om forestående årsmøte med tilhørende frist for innsending av forslag, samt innkalling til årsmøtet, sendes i papirform til seksjonseierens registrerte postadresse.

1.6 Alle henvendelser til styret eller til daglig leder skal sendes inn elektronisk via hjemmesiden. Styret er i tillegg tilgjengelig i forhåndsannonserte tider for Åpent Hus. Daglig leder er tilgjengelig i kontortiden. Vakttelefon (til vaktmester) skal kun benyttes ved akutte hendelser hvor varsling ikke kan vente til vaktmesters/daglig leders ordinære arbeidstid.

## **2. Ro og orden**

2.1 Av sameiets vedtekter fremgår det at seksjonseierne plikter å overholde ordensreglene fastsatt av sameiet. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål (se imidlertid pkt 2.2).

2.2 Seksjonseierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen seksjon. Seksjonene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for andre.

I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.

Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal ikke forekomme i tidsrommet 23.00 - 07.00 alle dager.

Forøvrig skal slik aktivitet legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for andre.

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er informert om og har akseptert dette på forhånd.

Tillatt tidsrom for arbeider, hverdager 07.00 - 21.00, ingen støyende arbeider 07.00-08.00 og etter kl 20.00, lørdager 07.00 - 17.00, ingen støyende arbeider 07.00 - 10.00. Søndag og hellig dager ingen arbeider.

Henge opp nabovarsel i alle oppganger i samme bygg, da arbeider i betongen forplanter seg i hele bygget.

Løpende informasjon om spesielt støyende arbeider, dette er meget viktig under Covid 19.

Ellers samme regler mht søppel, parkering m.m

### **3. Boenheter**

3.1 Parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at det er lagt fagmessig med støydempende underlag. Eventuelle støyproblemer må søkes løst direkte mellom de berørte. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Boenhetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør varmekabler slås av hvis boenheten skal stå tom i mer enn tre dager.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ytterligere avtrekksvifter må ikke monteres da dette skaper overtrykk i det felles lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon.

3.4 Seksjonseier har ansvar for indre vedlikehold av egen boenhet i samsvar med eierseksjonsloven og vedtektene § 7. Dette inkluderer innside og utside av vinduer, terrasse/balkongdør og inngangsdør, samt lås og beslag. Husk smøring av alle bevegelige deler på dører hvert halvår. Skader som oppstår i egen og/eller naboers boenheter som følge av manglende vedlikehold dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den seksjonseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

### **4. Terrasser og balkonger**

4.1 Vedlikehold og skjøtsel av terrasse- og balkongkassene er seksjonseiers ansvar. Eventuelle busker og trær skal ikke være høyere enn boddøren. All beplantning skal holdes innenfor den ytre kanten av kassene.

4.2 Automatisk vanningsanlegg i kassene eller bruk av slange for vanning og spyling på terrassene er ikke tillatt.

4.3 Tørking av tøy på terrasse og balkong kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Tøyet skal henges så lavt at det ikke er synlig utenfra.

4.4 Grilling er tillatt, så fremt det skjer uten å være til sjenanse for naboene. Det oppfordres sterkt til bruk av gass- eller elektrisk grill.

4.5 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at renner og sluk holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å fjerne snø for å hindre vannmengder ved smelting.

Seksjonseier er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på egen og/eller naboers boenhet eller på sameiets fellesarealer grunnet manglende etterlevelse av sin vedlikeholdsplikt.

4.6 Innglassing av terrasse eller balkong (vinterhage) er tillatt under forutsetning av at hvert enkelt prosjekt på forhånd er godkjent av styret i sameiet og Oslo kommunes plan- og bygningsetat. Se nærmere informasjon under pkt .13 og 14.

4.7 Oppsett av radio-/fjernsynsantenne (parabol) er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret.

## **5. Oppganger og øvrige fellesområder**

5.1 Inngangsdørene til oppgangene skal til enhver tid holdes låst.

5.2 I oppgangene er det ikke tillatt å hensette andre gjenstander enn barnevogn, rullator og rullestol. Disse kan plasseres innenfor inngangsdøren til oppgangen.

5.3 Seksjonseier plikter å sørge for navneskilt på egen inngangsdør, samt at egen postkasse er forsynt med standard type skilt.

5.4 I hver oppgang skal det være valgt eller utpekt en kontaktperson man kan henvende seg til i saker av felles interesse for seksjonseiere i oppgangen, og som kan koordinere fellestiltak. Oppgangskontaktene er kontaktpersoner for styret og daglig leder.

5.5 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Det er satt opp søppel-kasser over hele området. Disse skal benyttes. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat eller på lekeplasser.

5.6 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrasse/balkong eller på fellesområdene.

5.7 Felles dugnad med opprydding av fellesareal og i grøntanlegg iverksettes årlig. Seksjonseierne oppfordres til å delta.

5.8 Beplantning i trau eller blomsterpotter foran oppgangene forutsettes vedlikeholdt av seksjonseierne i vedkommende oppgang.

5.9 Ballspill er ikke tillatt mot fasader og bodvegger.

## **6. Avfallshåndtering**

6.1 Avfallshåndteringen i sameiet følger Oslo kommunes retningslinjer. Søppelsjaktene i oppgangene vil utfases i perioden 2019-2020.

Restavfall, plastemballasje, matavfall, papir og glass skal deponeres i avfallscontainere på eller tilgrensende sameiets område. Avfall skal ikke hensettes i oppgangene eller på øvrig fellesareal.

6.2 Ved bruk av midlertidige avfallsløsninger som Isekk eller liknende, skal slike fjernes etter maks fem dager, og ikke bli stående over helgen. Ved behov for bruk over en uke skal daglig leder gis beskjed.

Sekken skal merkes med seksjonseiers navn og telefonnummer.

Sekken skal plasseres slik at den ikke er til hinder for andre eller blokkerer adkomst til vei, og slik at den ikke skader hekker, blomster eller gressplen.

## **7. Garasjer**

7.1 Garasjeportene skal holdes stengt. Døren i garasjeporten og inngangsdøren fra garasjeplan skal til enhver tid være lukket og låst.

7.2 Ved innkjøring til garasjer skal fjernåpnere fortrinnsvis benyttes. Nøkkelbrikke på stolpe skal kun brukes unntaksvis, da disse ofte er gjenstand for påkjørsel.

Fjernåpnere til garasjeportene bør ikke ligge synlig i parkerte biler. Tap av fjernåpner må straks meldes til daglig leder, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

7.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

7.4 Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjeanlegget.

7.5 Det følger av eierseksjonsloven § 25 at seksjonseierne har rett til å bruke seksjonene og fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Parkeringsplasser skal ikke benyttes til lagring av avfall, brennbare gjenstander, elektrisk utstyr eller annet som kan medføre urimelig skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller som kan medføre fare for skade på sameiets bygningsmasse.

Sykkel, kajakk, takboks ol. som er forsvarlig sikret mot fall kan plasseres utenfor egen bod så lenge dette ikke medfører hindring for bruk av parkeringsplass til bil fram til linje på betongdelevvegger.

Daglig leder håndhever bestemmelsen. Dersom seksjonseier ikke etterkommer anmodning om rydding av parkeringsplass etter en frist på minst 14 dager, besørger daglig leder rydding for seksjonseiers regning.

## **8. Forhager og fasadeendringer**

8.1 Tillatelse til opparbeidelse av "forhager" kan gis av styret på følgende betingelser:

- a. Et overveiende flertall av seksjonseierne i vedkommende oppgang gir sitt skriftlige samtykke.
- b. Forhager må vedlikeholdes på en skikkelig måte. I motsatt fall kan styret vedta at arealet skal bringes tilbake til opprinnelig stand.

8.2 Ingen fasadeendringer må foretas uten styrets skriftlige tillatelse. Ved beising av gardinvegger skal det kun benyttes beis av samme type og farge som ble benyttet ved rehabiliteringen i fase 1. Spørsmål om dette rettes til daglig leder.

8.3 Ved skifte av markiseduk henstilles seksjonseierne om å benytte fargene blå, offwhite, grønn, gul eller grå i ensfarget eller stripet mønster.

## **9. Gangveier og parkering**

9.1 Bommene inn til boområdet skal holdes i lukket stand. Alle seksjonseiere forutsettes å medvirke til at så skjer.

9.2 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

9.3 Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

9.4 Parkering på gangveier og snuplasser er ikke tillatt annet enn ved kortsiktig av-og pålessing. Øvrig parkering skal skje på parkeringsplassen på Ostadalsveien-siden, på Ullernkammen-siden eller for øvrig på oppmerkede plasser i inntil 72 timer.

Ved parkering i strid med bestemmelsene vil styret ved daglig leder kunne iverksette borttauing av kjøretøy. Ved parkering foran/bak bom vil borttauing kunne iverksettes umiddelbart.

9.5 Ved utleie av sameiets parkeringsplasser, gjøres følgende prioritering blant de som ønsker å leie slik plass:

- 1) bevegelseshemmede i tilstøtende bygg,
- 2) seksjonseiere i tilstøtende bygg,
- 3) seksjonseiere i andre bygg.

9.6 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller snuplass.

## **10. Dyrehold**

10.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Slangehold tillates ikke, heller ikke hold av arter unntatt fra forbudet mot å innføre, omsette eller holde eksotiske dyr.

10.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

10.3 Hundeeiere plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og til barnas miljø.

## **11. Skader og forsikringsprosedyrer**

11.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og på vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av plutselige og uforutsette hendelser.

Skader som oppstår grunnet alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes forsømmelse av vedlikeholdsplikt dekkes ikke av forsikringen.

11.2 Når skade oppstår, er seksjonseierne forpliktet til å begrense skadeomfanget i størst mulig grad.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes daglig leder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

11.3 Seksjonseierne er selv ansvarlige for forsikring av eget innbo og løsøre, og må selv melde eventuell skade til eget forsikringsselskap.

## **12. Eierskifte og utleie**

12.1 Seksjonseiere plikter å melde fra om salg eller utleie av egen seksjon til sameiets forretningsfører.

## **13. Retningslinjer for innglassing/vinterhager**

Balkonger/terrasser er fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 6 og seksjoneringsbegjæring for Ullernåsen Boligsameie pkt. 2.

Sameiet aksepterer etter praksis at den enkelte gjør visse endringer på dette arealet i form av oppføring av vinterhage. Dette skjer under forutsetning av at alle sameiets krav til prosess og standard på konstruksjonen er oppfylt.

Styret forvalter de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

1. All nyoppføring eller ombygging av vinterhage i sameiet skal omsøkes til styret.
2. Oppføring av vinterhage anses som fasadeendring. Byggesøknaden kan ikke fremmes av den enkelte beboer, men må fremmes av fagpersonell med ansvarsrett. Sameiet er gitt rammetillatelse for oppføring av Oslo kommune.
3. Alle vinterhager som nyoppføres eller ombygges etter at bestemmelsene her er trådt i kraft, skal oppfylle de til enhver tid gjeldende tekniske krav og spesifikasjoner.
4. Iverksetting av nyoppføring eller ombygging av vinterhage skal ikke skje før skriftlig tillatelse er gitt av styret.
5. Eier av seksjon med vinterhage har eksklusiv disposisjonsrett til denne. Vinterhagens grunnareal forblir imidlertid juridisk sett fellesareal.
6. Nyoppføring av vinterhage innvirker ikke på sameiebrøken.
7. Eier av seksjon med vinterhage plikter selv å holde denne forsikret. Skade på vinterhage omfattes ikke av sameiets kollektive bygningsforsikring.
8. Ved nyoppføring av vinterhage skal det ikke gjøres inngrep i eksisterende yttervegg (klimavegg).
9. Vinterhagen omfattes av den enkeltes vedlikeholdsansvar på lik linje med resten av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 20 og sameievedtektene § 7.
10. Eier av vinterhage er i henhold til alminnelige erstatningsrettslige prinsipper erstatningspliktig for enhver skade på naboseksjoners eiendom eller på fellesareal som er forårsaket av eiers manglende vedlikehold av vinterhagen.
11. Eier av vinterhage er ved eierskifte i henhold til avhendingsloven personlig ansvarlig for mangler ved seksjonen som knytter seg til eller er forårsaket av vinterhagens tilstand.
12. Styrets godkjenning av søknad om nyoppføring/ombygging av vinterhage innebærer intet ansvar på sameiets side for skader som måtte oppstå som følge av eiers manglende vedlikehold av vinterhage.
13. Styrets godkjenning av søknad om nyoppføring/ombygging av vinterhage innebærer intet ansvar på sameiets side for eventuelle avhendingsrettslige krav som knytter seg til eiers manglende vedlikehold og som fremmes av fremtidige kjøpere av seksjonen.
14. Etter at vinterhage er oppført eller ferdigstilt, skal seksjonseier undertegne erklæring om at arbeidet er utført i henhold til de gjeldende retningslinjer. Erklæringen oppbevares hos forretningsfører og registreres på seksjonen.

## 14. Erklæring til bruk ved innglassing

Undertegnede eier av seksjon ..... i Ullernåsen Boligsameie erklærer herved at den omsøkte innglassing av terrassen vil bli fagmessig utført i henhold til byggesøknaden og de retningslinjer som gjelder.

Jeg er kjent med at jeg som eier av seksjonen forplikter meg til å utføre et forsvarlig vedlikehold av terrassen/innglassingen, og at jeg er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjoner (inkl. terrasser) samt på fellesarealer som måtte være forårsaket av innglassingen eller dens oppførelse/konstruksjon.

Innglassingen må ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold av seksjonen eller fellesareal.

Eier av innglassingen er forpliktet til å videreformidle til senere hjemmelsinnehavere alle plikter/ansvar som denne erklæringen medfører.

Oslo.....

.....  
seksjonseier

Undertegnede bekrefter at innglassingen er utført i henhold til innsendte planer og styrets retningslinjer, og at ferdigattest er mottatt fra Oslo kommunes plan- og bygningsetat.

Oslo.....

.....  
seksjonseier