

SAMEIET DOKKBYGNINGEN

HUSORDENSREGLER FOR

BOLIGSEKSJONER VEDTATT I ÅRSMØTE

10. JUNI 2020

Innhold

1. Innledning	1
2. Anvendelse.....	2
3. Fellesarealer	2
4. Balkonger	3
5. Seksjoner.....	4
6. Utleie og utlån av seksjon.....	5
7. Ro og varsling	6
8. Skilt og oppslag.....	6
9. Parkering og varelevering	7
10. Inn- og utflytting	7
11. Meldeplikt	8
12. Sanksjoner.....	8

1. Innledning

- 1.1 Årsmøtet i Sameiet Dokkbygningen har i årsmøte 10. juni 2020 vedtatt disse husordensregler for boligseksjoner i henhold til § 3 (8) i sameiets vedtekter (senest revidert og vedtatt i årsmøte 24. april 2019). Husordensregler datert 27. mars 2007 er herved bortfalt.

- 1.2 Disse husordensregler medfører ingen endring av sameiets vedtekter eller av «Bruksreglement for fellesarealer i Sameiet Dokkbygningen» (vedtektenes vedlegg 1). I tilfelle motstrid har vedtektene og nevnte bruksreglement forrang foran disse husordensregler.
- 1.3 I tillegg til disse husordensregler kommer forskjellige bestemmelser, regelverk og avtaler som gjelder generelt på Aker Brygge til anvendelse for Sameiet Dokkbygningen. Nærmere informasjon kan innhentes fra sameiets styre eller fra Bryggedrift.
- 1.4 For svømmebassenget og det omliggende område samt for fellesrommet i 7. etg. i Fondbygningen gjelder i tillegg et eget regelverk fastsatt av eierseksjon nr. 58 i Sameiet Fondbygningen, gnr 209 bnr 448.

2. Anvendelse

- 2.1 Med «seksjon» menes i disse husordensregler boligseksjon, og med «seksjonseier» menes eier av boligseksjon.

Disse husordensregler får anvendelse for samtlige seksjonseiere og andre som benytter seksjonene i sameiet, herunder eventuelle leietagere og hushandsmedlemmer.

- 2.2 Seksjonseier er forpliktet til å etterleve disse husordensregler. Seksjonseier er videre ansvarlig for at disse husordensregler etterlevs av andre som benytter seksjonene i sameiet, herunder eventuelle leietagere og hushandsmedlemmer samt håndverkere og andre seksjonseier engasjerer eller for øvrig benytter til arbeid eller annet. En positiv og lojal overholdelse av husordensreglene er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø både for nærings- og boligseksjonseiere og brukere.
- 2.3 Innenfor rammen av sameiets vedtekter, bruksreglement for fellesarealer (se pkt. 1.2), eierseksjonsloven og disse husordensregler, kan sameiets styre og Bryggedrift gi utfyllende og særskilte meldinger til seksjonseierne, eksempelvis i forbindelse med vedlikehold, ombygginger, prosjekter og akutte situasjoner. Slike meldinger er å anse som husordensregler.
- 2.4 Styret og Bryggedrift er bemyndiget til å påse at disse husordensregler overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelse.

3. Fellesarealer

- 3.1 Så vel utendørs som innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt og må ikke benyttes slik at andre rettmessige brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er

forutsatt, eller hindres i bruk av egen seksjon. Det skal tas hensyn til andre, deres boliger og felles boområde.

- 3.2 Samtlige av byggets ytre inngangsdører skal til enhver tid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygget. Ved tvil om rettmessigheten av adkomst oppfordres det til å kontakte Bryggedrift.
- 3.3 Røyking er forbudt både i eiendommens utendørs og innendørs fellesarealer. Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere er røyking er likevel tillatt på balkonger som den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til. Forbudet mot røyking gjelder derimot på balkonger som er i nærhet av sameiets felles luftinntak for ventilasjon. Sigaretter skal ikke stumpes i fellesområder eller ved hovedinngang.
- 3.4 Det er strengt forbudt å benytte rømningsveier (så som trapper, trapperom og repos) eller annet fellesareal til lagring eller hensettelse av gjenstander.
- 3.5 I fellesarealer skal heller ikke benyttes private dørmatter, blomsterkrukker, pyntegenstander eller annet da dette vanskeliggjør ren- og vedlikehold. Av samme grunn skal fellesarealer ikke benyttes til oppbevaring av utstyr, klær, skotøy, barnevogner, handlevogner, leker eller tilsvarende. Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret kan ikke møbler utplasseres i fellesområde.
- 3.6 Vask, reparasjoner o.l. som medfører oljesøl eller annen tilsmussing er ikke tillatt i fellesarealene.
- 3.7 Takterrasser er kun til sameiets bruk og skal alltid være tilgjengelige for alle berettigede seksjonseiere. Eventuelle organiserte, private sammenkomster av noen størrelse kan ikke arrangeres på takterrasse uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret eller Bryggedrift. Skader eller andre økonomiske konsekvenser av slik utvidet bruk vil bli belastet vedkommende seksjonseier.
- 3.8 Sykler plasseres i sykkelparkering i fellesgarasje.
- 3.9 Det tas som en selvfølge at ingen kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstekt og ryddig. Seksjonseierne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg.

4. Balkonger

- 4.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkong som kan være til sjenanse eller som kan falle ned eller på annen måte medføre fare eller ulempe.

- 4.2 Det skal tas behørig hensyn til øvrige seksjonseiere ved rengjøring av balkonger. Tepper, ryer, kluter o.l. må ikke ristes på eller fra balkong. Lufting og tørking av tøy kan foretas inne på balkong, men ikke over balkongrekkverk/-kant.
- 4.3 Uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre på balkongs utseende herunder gjerde. For avskjerming mot sol, vind og innsyn (markiser, gjerdedekke) er det fastsatt standard hva gjelder utforming og farge, og informasjon kan innhentes fra Bryggedrift.
- 4.4 Tiltak inne på balkong som medfører at byggets fasade får et ikke-enhetlig preg, er ikke tillatt.
- 4.5 Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter, forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere.
- 4.6 Forutsatt at det vises tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere er røyking tillatt på balkonger. Det er forbudt å røyke på balkonger som er i nærhet av sameiets felles luftinntak for ventilasjon. Sigarettstumper eller annet må ikke kastes ut over balkongkant.

5. Seksjoner

- 5.1 Enhver seksjon skal behandles aktsomt og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere eller brukere av andre seksjoner. Seksjoner kan kun benyttes til lovlige formål.
- 5.2 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. I kuldeperioder er det stor fare for at radiator/konvektor kan fryse i stykker dersom vinduer står åpne og radiator/konvektor er avstengt. Det gjøres derfor uttrykkelig oppmerksom på at ved frost ute må vinduene kun åpnes for kort lufting, under tilsyn. Dette gjelder særlig soveværelser. Den enkelte seksjonseier må påregne å betale en egenandel på frostskafer på inntil kr. 100.000 ved skade.
- 5.3 Bryggedrift må kontaktes dersom det skal utføres arbeider som kan berøre bygningsstruktur, VVS-anlegg, el-forsyning eller brannvarsling/beredskap. Bryggedrift har drifts- og vedlikeholdsansvar for de tekniske anlegg i de fleste bygningene på Aker Brygge. Det må ikke foretas inngrep eller endringer i anleggene uten at Bryggedrift er konsultert og tillatelse er gitt i henhold til sameievedtektenes § 3. Teknisk dokumentasjon og tegninger vil normalt være tilgjengelig hos Bryggedrift. For ajourhold av underlag må dokumentasjon/beskrivelse av utførte arbeider leveres Bryggedrift i forbindelse med ferdigstillelse. Påføres anlegg skade eller funksjonsforstyrrelser, vil utbedrende arbeider kunne faktureres den aktuelle seksjonseier. Det er utarbeidet et eget regelverk for ombygging og tilsvarende arbeider på Aker Brygge, se Vedlegg 1. Ved slike arbeider må Bryggedrift kontaktes.
- 5.4 Generelle tiltaksforpliktelser og ansvarsbestemmelser for seksjonseiere:

- 5.4.1 Membran i våtrom: Skader forårsaket av eldet membran øker og det henstilles om at den enkelte vurderer behovet for utskifting. Bryggedrift kan bistå. Opprinnelig membran har ligget siden 1989/1990 og skader/følgeskader kan derfor være vanskelig å få dekket som forsikringsskade. Seksjonseier må påse at det utstedes våtromssertifikat for utførte arbeider.
- 5.4.2 Vindusvask: Vinduer som nås fra egen terrasse og fellesområde er den enkeltes ansvar. Øvrige vindusfelter vaskes to ganger i året, arrangert av sameiet.
- 5.4.3 Strømforsyning/belysning: Seksjonseier har ansvar for jordfeil i egen seksjon, feil i sikringsskap, utbedring av elektrisk anlegg (stikkontakter, brytere, termostater o.l.) samt for belysning herunder lyskilder. Bryggedrift og sameiet har ansvar for feil på hovedbryter i sikringsskap.
- 5.4.4 Avløp: Seksjonseier har ansvar for sluk både på bad og på balkonger. Det understrekes at det er meget viktig at alle sluk holdes rene da manglende vedlikehold og rengjøring kan resultere i omfattende følgeskader. Bryggedrift kan kontaktes for assistanse og eventuell høytrykksspyling for seksjonseiers regning.
- 5.4.5 Seksjonseier er ansvarlig for hengsler, vridere, låssystemer etc. på dører og vinduer i leilighet.
- 5.4.6 Varme- og ventilasjon: Sameiet/Bryggedrift er ansvarlig for drift og vedlikehold.
- 5.4.7 Vanntilførsel frem til stoppekran: Sameiet/Bryggedrift er ansvarlig for drift og vedlikehold.
- 5.4.8 Kraner, dusjslanger, toalett etc.: Seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold.
- 5.4.9 Ved skade på vinduer eller glass avgjøres i det enkelte tilfelle om utgifter og omkostninger er sameiets, forsikringsselskapets eller seksjonseiers ansvar.
- 5.4.10 TV-anlegg: Kun godkjente anlegg kan tilkobles eiendommens TV-anlegg, herunder bredbåndsanlegg. Ved feil skal leverandøren kontaktes; informasjon kan innhentes fra Bryggedrift. Egne parabol- eller andre antenner kan ikke settes opp.

6. Utleie og utlån av seksjon

- 6.1 Med utleie i disse husordensregler menes utleie (evt. tillatt fremleie) og utlån av hele eller deler av seksjon når seksjonseier ikke selv bor i eller bruker enheten.
- 6.2 Som fastsatt i vedtektenes § 1 skal utleie meldes skriftlig til styret. Det skal i slik melding opplyses om leietagers navn, leieforholdets varighet og evt. ny adresse for seksjonseier.

Oppholder seksjonseier seg i utlandet i lengre tid (over tre måneder), skal det ved utleie oppnevnes en representant i Norge.

- 6.3 Seksjonseier er forpliktet til å orientere leietager om sameiets vedtekter, bruksreglement for fellesarealer (jfr. pkt. 1.2) samt disse husordensregler, og før leieforholdet gyldig kan tre i kraft skal leietager tiltre disse ved å levere en signert kopi til styret eller Bryggedrift.
- 6.4 Det presiseres at seksjonseier er ansvarlig (også økonomisk) for leietagers korrekte etterlevelse av sameiets regelverk.
- 6.5 For kortvarig utlån av boligseksjon til seksjonseiers familie og venner kommer pkt. 6.2 og 6.3 ikke til anvendelse.

7. Ro og varsling

- 7.1 All bruk av seksjoner i sameiet skal skje med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og fellesskapet. Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 på hverdager (til 09:00 på søndager og helligdager) skal det være ro og særlig hensynsfullhet utvises for ikke å forstyrre nattesøvn og hvile. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg i seksjonene, høylytt tale og musikk på balkonger samt i fellesarealer kan være forstyrrende.
- 7.2 For støyende arbeider gjelder egne begrensinger og varslingsregler. Se pkt. 5.3.
- 7.3 Ved selskapelighet o.l. som kan medføre støy på kvelds- og nattetid varsles naboer over, under og på hver side og det oppfordres til å informere ved oppslag i heis eller oppslagstavle i tillegg.

8. Skilt og oppslag

- 8.1 Skilt på fasade krever samtykke fra styret.
- 8.2 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet, av den type styret bestemmer. Bryggedrift er behjelpelig med bestilling og montering av skilt.
- 8.3 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle i 1.etg. og i heis.

9. Parkering og varelevering

- 9.1 Parkering er forbudt i gateplan, ved lasteramper og i kjøreveier i kjeller. Overtredelser vil kunne medføre gebyr/borttauing. Aker Brygge P-hus er åpent hele døgnet (maksimal fri høyde er 2,10m).
- 9.2 Aker Brygge P-hus er en del av Sameiet Kjelleren og er ikke en del av Sameiet Dokkbygningen. Eieren av parkeringsanlegget er Storebrand, som har overlatt selve driften til en operatør (p.t. Apcoa). De fleste av seksjonseierne har en tinglyst bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i anlegget. Den tinglyste bruksretten er et forhold mellom den enkelte rettighetshaver og Storebrand og parkeringsrettigheten og saker vedrørende denne er ikke noe Sameiet Dokkbygningen regulerer.
- 9.3 Varelevering på Aker Brygge skal skje via vareleveringsramper (lasterampe 1-6). Disse dekker de fleste bygningene. Minste frihøyde må observeres (se skilting). Dispensasjon til varelevering på gateplan kan bli gitt i særskilte tilfeller.

10. Inn- og utflytting

- 10.1 Heiser må beskyttes mot skader/tilsøling med papp eller finerplater på gulv og vegger. Håndløpere og dørkarmer skal beskyttes spesielt. Heisenes vektkapasitet må overholdes.
- 10.2 Inn- og uttransport skal der det er mulig foretas fra kjelleretasjer. I de tilfeller hvor transport foretas i gateplan skal inngangspartiet beskyttes på samme måte som heisene.
- 10.3 Ved sammenhengende behov for heis må det påses at andre brukere likevel får nødvendig tilgang til heiskapasitet.
- 10.4 Adgangskontrollerte dører (typisk hovedinngangsdør) skal ikke etterlates åpne (for eksempel sperret med flyttegoods).
- 10.5 Seksjonseier skal påse at arbeidene utføres til minst mulig sjenanse for omgivelsene, og står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.
- 10.6 Bryggedrift skal informeres om inn- og utflytting før igangsettelse og har myndighet til å stoppe inn- og utflytting som ikke utføres i henhold til bestemmelsene her.

11. Meldeplikt

- 11.1 Seksjonseiere plikter å underrette styret eller Bryggedrift om lekkasjer, skader, mangler o.l. uten ugrunnet opphold slik at skadens omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

12. Sanksjoner

- 12.1 I tillegg til ovennevnte bestemmelser om ansvar er enhver seksjonseier generelt ansvarlig for tap, skade eller utgift som påføres sameiet eller øvrige seksjonseiere av leietagere, besøkende eller andre vedkommende er ansvarlig for.
- 12.2 Dersom disse husordensregler brytes, kan styret ilegge gebyr for overtredelse. Utgifter til fjerning av avfall, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesarealer etter skriftlig varsel vil belastes den angjeldende seksjonseier. Utgifter sameiet eller Bryggedrift måtte få i forbindelse andre overtredelser vil også være for vedkommende seksjonseiers regning. Det vises for øvrig til eierseksjonslovens regler om fravikelse.

Vedlegg 1: Regelverk for ombygging og tilsvarende arbeider på Aker Brygge