

ORDENSREGLER FOR STØPERIET MOSS SAMEIE

Sist revidert 08.04.2026.

Ordensreglene skal bidra til trivsel, trygghet og vår felles visjon om «Godt Naboskap» i Støperiet Moss Sameie. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet, og seksjonseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende følger dem.

Ordensreglene utfyller sameiets vedtekter og gir praktiske retningslinjer for bruk av boliger og fellesarealer, slik at vi sammen skaper et godt og hensynsfullt bomiljø.

1. RO

Det skal være ro i leiligheten

- på hverdager fra kl. 22.00 til kl. 07.00
- i helger og helligdager fra kl. 23.00 til kl. 08.00

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl. 23.00.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking m.m.) på søndager og helligdager, jf. lov om helligdagsfred.

På julaften, nyttårsaften, påskeaften og pinseaften er støyende arbeid forbudt etter kl. 16.00.

På hverdager kan slikt arbeid utføres mellom kl. 07.00 og kl. 20.00.

På lørdager kan slikt arbeid utføres mellom kl. 10.00 og kl. 18.00.

Støperiet ligger i et byområde, og noe støy fra nærliggende virksomheter, arrangementer og ferdsel må påregnes som en naturlig del av bymiljøet. Slik støy faller utenfor ordensreglenes virkeområde.

2. BRUK AV OPPGANGER M.V

Følgende er ikke tillatt i oppganger og fellesarealer:

- å benytte fellesarealet til lagring av møbler o.l.
- oppbevaring av søppel og skrot
- å sette gjenstander i rømningsveier
- å oppbevare barnevogner og lignende i trappeoppganger (disse må oppbevares i egne boder eller på anviste plasser)
- å hensette sykler, sparkesykler, sportsutstyr, leker mv. andre steder enn i egne boder eller på anviste plasser
- utlufting av leiligheter ut til oppgang
- bruk av levende lys i fellesarealer
- røyking i innvendige fellesarealer

Oppganger og fellesrom skal holdes helt frie for lagring, hindringer og gjenstander. De samme reglene for orden og brannsikkerhet som gjelder i garasje og andre fellesarealer, gjelder også her.

Ytterdørene til oppganger, kjellerrom og fellesrom skal være låst hele døgnet. Alle er ansvarlige for å sørge for at dørene er låst.

3. HEIS

- Heisene skal behandles med forsiktighet.
- Heisdører skal ikke holdes åpne manuelt.
- Det er ikke tillatt å bruke gjenstander for å hindre at døren lukker seg.
- Transport av møbler og tunge gjenstander skal skje uten å skade heisen.
- Heis skal ikke brukes ved brannalarm.
- Barn skal ikke bruke heisen uten tilsyn.
- Feil eller uregelmessigheter meldes umiddelbart til styret.

4. SPORTSBOD

Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan, olje eller andre ildsfarlige stoffer i bod. Dette gjelder også små beholdere.

5. GÅRDSROMMET – BALLSPILL/SYKLING M.V.

Seksjonseiere har plikt til å behandle utvendige fellesarealer og fellesinstallasjoner på en forsvarlig måte. Det henstilles for øvrig til at alle beboere hjelper til med å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer ikke forsøples. Søppel kastes i egne beholdere.

Lek med ball, sykling/sparkesykling m.m. i gårdsrommet skal foregå hensynsfullt og aktpågivende, samt varsomt så det ikke kan oppstå fare eller voldes skade.

I henhold til norsk lov er ikke røyking tillatt på lekeplassen.

6. FELLES TAKTERRASSE

Takterrassen er et fellesareal og kan benyttes av alle beboere.

- Beboere skal opptre hensynsfullt og sørge for at bruken ikke er til sjenanse for naboer.
- Det skal ryddes etter bruk. Møbler skal settes tilbake på plass.
- Det er ikke tillatt å flytte, løfte eller lene seg mot glassrekkverket på en måte som kan skade det eller skape fare.
- Barn skal ikke oppholde seg på takterrassen uten tilsyn av voksne.
- Grilling er kun tillatt med elektrisk grill. Bruk av åpen ild, gassgrill eller engangsgrill er forbudt.
- Røyking skal skje hensynsfullt, og sigarettneiper skal kastes i egnede beholdere.
- Musikk og høylytt aktivitet skal begrenses, særlig på kveldstid.
- Arrangementer med mange personer skal meldes til styret på forhånd.
- Beboere er ansvarlige for skader som oppstår ved feil bruk.
- Korttidsleieboere skal ikke bruke takterrassen til fest e.l.
- Skader eller uregelmessigheter meldes umiddelbart til styret.

7. BEPLANTNING

Sameiet bestemmer plantetyper på alle fellesområder og på de områdene som grenser mot seksjonseiere. I forbindelse med sameiets etablering ble det satt opp plantekasser utenfor Rebækkas gate 21/23 og bøkehekker i indre gårdsrom og ut mot elvebredden. Disse inngår i sameiets fellesområder.

Hekker og annen beplantning som sameiet har ansvaret for, uavhengig av hvor de står på eiendommen, tilhører sameiet. Seksjonseier har ikke rett til å fjerne, beskjære eller endre høyde eller bredde på slike hekker uten sameiets skriftlige forhåndsgodkjenning, jf. vedtektene punkt 6.3.

Alle hekker som sameiet eier og vedlikeholder skal holdes i en høyde på maksimum 150 cm, med mindre styret har gitt særskilt skriftlig tillatelse til annen høyde.

Seksjonseier har ansvar for stell og vedlikehold på sin side av hekk og planter der hvor dette grenser mot fellesareal eller nabo. Dette omfatter blant annet vanning, lusing og å sørge for at vegetasjonen ikke vokser inn på gangarealer, naboterrasser eller fellesarealer.

Trær og planter som er plantet på seksjonseiers egen utedel skal stelles slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det oppstår en situasjon hvor et tre eller en plante er til unødvendig ulempe for andre, kan styret pålegge seksjonseier å fjerne eller beskjære treet eller planten slik at ulempen opphører.

Beplantning på fellesarealer, inkludert hekker, busker, trær og plantekasser, forvaltes av sameiet. Seksjonseiere kan ikke plante, fjerne eller endre beplantning på fellesarealer uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

8. BRUK AV MOTORKJØRETØY INNEN BOLIGOMRÅDET

Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare og slik at sameiets beboere ikke blir unødvendig forstyrret.

Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser i felles garasjekjeller.

Kjøring i gårdsrommet er forbudt, med unntak av kortvarig av- og pålessing, syketransport, utrykningskjøretøy og håndverkere med avtale.

Det er avsatt 2 P-plasser til hjemmetjenesten i indre gårdsrom. Disse er reservert døgnet rundt.

Sameiet har ikke egen gjesteparkering, men det er en rabattavtale på Verket sitt område.

9. BRUK AV PARKERINGSKJELLER

Bruk av parkeringsplass og garasje må ikke være til sjenanse for de øvrige eiere.

Ikke kjørbare motorkjøretøy skal ikke parkeres i kjeller da de må kunne fjernes for garasjevask etc.

Det er ikke tillatt å lagre løse ting, møbler el. på P-plass da vi erfarer at det er attraktivt for tyveri samt at det står i veien for garasjevask. Enkelte gjenstander forsterker også brannfaren.

Ladning av motorvogn og småelektriske kjøretøy fra felles strømnnett er forbudt. Unntak kan gis for HC-utstyr etter avtale med styret. Det er forbud mot å lade elsparkesykler i fellesarealer.

Seksjonseiere kan ikke foreta maling, lakking, sveising eller gjøre bruk av åpen ild o.l. i garasjeanlegget.

Seksjonseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instruksjoner og pålegg fra sameiets styre vedrørende bruken av garasjen.

10. DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i sameiets vedtekter og i disse ordensregler.

Alle seksjonseiere og langtidsleietakere kan ha ett dyr uten å søke. En seksjonseier som ønsker å holde flere dyr må søke sameiet om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor seksjonseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige beboere. Dog kan en seksjonseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for sameiets øvrige beboere.

Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

- Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
- Ved gjentatt bjeffing eller støy fra dyr skal dette tas opp med eier, og anses som brudd på ordensreglene dersom det ikke opphører.
- Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
- Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor sameiets område.
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
- Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller sameiets eiendom.
- Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre at sameiet pålegger seksjonseier å selge seksjonen og også fravike boligen jf. vedtektene.
- Korttidsleietakere kan ikke ha med dyr uten særskilt godkjenning fra styret.
- Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

Søknad om dyrehold etter dette punktet skal sendes styret på stoperiet@mittvbbl.no i god tid før anskaffelse slik at styret kan behandle søknad. Dyret kan ikke anskaffes før eventuelt godkjent vedtak er mottatt.

11. KORTTIDSUTLEIE (AIRBNB M.V.)

Korttidsutleie av bolig, herunder utleie gjennom plattformer som Airbnb eller tilsvarende, er tillatt i den utstrekning dette følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Seksjonseier er fullt ut ansvarlig for at leietaker, herunder korttidsleietaker, gjøres kjent med og overholder sameiets ordensregler. Eventuelle brudd på ordensreglene begått av leietaker anses som brudd begått av seksjonseier.

Korttidsleietakere:

- må ikke medføre økt belastning, støy eller annen ulempe for sameiets øvrige beboere eller fellesarealer.
- kan ikke låne fellesutstyr
- skal ikke bruke takterrassen til fest el.
- skal ikke slippe inn uvedkommende i bygningene.

12. MATING AV DYR M.V.

Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på sameiets eiendom.

13. KILDESORTERING/SØPPEL

Søppel skal sorteres i henhold til kommunens kildesortering.

Gjenvinningsbestemmelsene finnes på vår hjemmeside; stoperietmosssameie.no

For øvrig må:

- gjenvinningsbeholdere ikke overfylles grunnet fare for rotteplager
- restavfall og matavfall o.l. (søppel) pakkes godt inn
- papir, papp, glass og metallbokser sorteres og legges i riktig gjenvinningsbeholdere
- papp og papir flatpakkes mest mulig grunnet begrenset plass
- Søppel skal ikke settes utenfor beholderne

Seksjonseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler o.l. blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

Avfallscontainer settes ut en gang i året, vanligvis i forbindelse med påsken.

14. BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

Beboerne skal sørge for at:

- boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet
- ventilasjon alltid står på minst «minimum» hastighet. Dette for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen
- ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles
- risting av tøy, sengetøy, teppebanking og lignende fra balkong og svalgang eller gjennom vinduer ikke forekommer. Dette gjelder også over fellesareal
- røyking på balkong skal skje hensynsfullt. Sneiper eller snusposer må ikke kastes ned på fellesarealer eller andre balkonger.
- skjerming og innredning på private uteplasser skal være diskret og i tråd med byggets uttrykk. Midlertidige eller visuelt dominerende løsninger som bambusmatter, plater, duker eller lignende bør unngås dersom de er synlige fra fellesareal eller elvepromenaden. Styret kan be om at slike tiltak fjernes dersom de virker skjemmende eller ikke harmonerer med sameiets estetikk.
- det opptres ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- grilling med elektrisk og gassgrill er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at andre beboere ikke sjeneres. Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og må ikke lagres under bakkenivå
- det straks meldes fra til styret dersom det oppdages skadedyr, veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Styret vil i samråd med forsikringsselskap vurdere videre handling. Dersom skaden er begrenset til egen seksjon, belastes seksjonseier egenandelen.
- Vanning av planter skal utføres på en måte som ikke medfører avrenning eller drypp ned på underliggende balkonger, terrasser eller fellesarealer.

15. NÆRINGSEKSJONER

Næringsseksjoner skal drives på en måte som ikke er til skade eller unødvendig ulempe for boligseksjonene eller sameiets fellesarealer. Dette gjelder særlig forhold som støy, lukt, ventilasjon, avfall, varelevering, skadedyr, brannvern og bruk av fellesarealer.

Ventilasjon og avtrekk

De seks næringsseksjonene har egne separate ventilasjons- og avtrekkssystem som er adskilt fra sameiets øvrige ventilasjon. Seksjon 166 (restauranten) har i tillegg et ettermontert avtrekkssystem, herunder takmonterte vifter, som er seksjonseiers ansvar.

- Næringsseksjoner som krever særskilt ventilasjon eller avtrekk skal ha egne systemer som ikke belaster sameiets felles ventilasjonsanlegg.
- Ventilasjons- og avtrekkssystemer skal vedlikeholdes og renses slik at de ikke medfører lukt eller andre ulemper.
- Dokumentasjon på service og rensing skal fremlegges for styret ved forespørsel.

Støy og drift

- Virksomheten skal ikke medføre støy som er til sjenanse for boligseksjonene.
- Styret kan fastsette begrensninger for åpningstider, varelevering, musikk, arrangementer og bruk av utearealer. Styret kan kun fastsette slike regler dersom virksomheten medfører vesentlig eller urimelig ulempe for sameiet, og dersom dialog med seksjonseier ikke har ført frem.

Avfall og renhold

- Avfall fra næringsvirksomhet skal ikke plasseres i sameiets beholdere for husholdningsavfall.
- Avfall skal håndteres slik at det ikke tiltrekker skadedyr.
- Virksomheter som krever fettutskiller skal installere, drifte og dokumentere dette selv.

Bruk av fellesarealer

- Fellesarealer kan ikke benyttes til lagring, avfall, vareplassering, reklame, skilting eller uteservering uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning.
- Varelevering skal skje på en måte som ikke hindrer adkomst for beboere, brannvesen eller utrykningskjøretøy.

Endringer i næringslokaler

- Endringer som berører ventilasjon, avtrekk, bærende konstruksjoner, fasade, tekniske installasjoner, brannvern eller rømningsveier krever styrets skriftlige forhåndsgodkjenning.
- Styret kan stille krav om tekniske rapporter, lydmålinger, luktmålinger eller annen dokumentasjon.

Styret kan stille krav om slik dokumentasjon ved konkrete og dokumenterte forhold, observasjoner eller klager som tilsier behov for nærmere avklaring.

Ansvar

- Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader knyttet til tiltak som er nødvendige for å redusere vesentlige ulemper for sameiet, herunder tiltak som gjelder støy, lukt, ventilasjon, avfall, brannvern og tekniske installasjoner.
- Seksjonseier er ansvarlig for skader virksomheten påfører sameiets bygningsmasse, fellesarealer eller andre seksjoner.
- Dersom virksomheten medfører vesentlige og dokumenterte ulemper som ikke opphører etter pålegg fra styret, og avbøtende tiltak ikke har ført frem, kan styret kreve at virksomheten endres eller opphører.

Bestemmelser om næringsseksjoner skal ikke praktiseres slik at de i urimelig grad begrenser lovlig og normal næringsdrift.

16. FELLESUTSTYR

Alt fellesutstyr som sameiet eier (for eksempel bilpleieutstyr, sykler, kano, kajakk etc.) må brukes etter de regler som gjelder.

Traller skal ikke tas med ut av sameiets område.

Dersom ting blir ødelagt som følge av låntakers bruk så må denne erstatte det (gjelder ikke ved normal slitasje).

Utstyr som dette kan ikke disponeres/lånes av korttidsleieboere (under 30 dager).

17. ALMINNELIG INFORMASJON

Regler om innvendige og utvendige moderniseringstiltak er fastsatte i vedtektene. Beboerne skal søke årsmøtet/styret om adgang til å gjøre slike tiltak så som inngrep i yttervegger/utearealer.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Ved skade som ligger innenfor den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar må seksjonseier dekke sameiets egenandel, jf. vedtektene.

Ved eierskifte påløper gebyrer som faktureres av sameiets samarbeidspartnere. Følgende gebyrer gjelder per i dag:

Selger:

- Eierskiftegebyr til VBBL ved salg av bolig.
- Eierskiftegebyr til Techem (vannforbruk og energi).
- Administrasjonsgebyr til VBBL for avregning av målere ifm. registrering av flytting.

Kjøper:

- Registrering av eierskifte via kundesenteret i Inattika (FDV).

Gebysatser kan endres av leverandørene uten ytterligere varsel.

18. HENVENDELSER M.V.

Styret forholder seg i utgangspunktet kun til seksjonseier, ikke leietaker. Seksjonseier er ansvarlig for å følge opp leietaker ved brudd på ordensreglene.

Ved utleie skal seksjonseier sørge for at leietaker registreres i VBBL-portalen før innflytting.

Alle søknader skal fremsettes skriftlig og skal inneholde navn og adresse.

Alle klager skal fremsettes skriftlig og skal inneholde navn og adresse på den som fremsetter klagen og den leilighet eller navn på beboer det klages på, samt underskrift og telefonnummer.

Klager uten dokumentasjon (tidspunkt, sted, beskrivelse) kan avvises.

Klagene leveres styret pr. mail på stoperiet@mittvbbl.no.

Anonyme klager behandles ikke.

19. MELDINGER OG PÅLEGG FRA STYRET

Pålegg fra styret gitt i rundskriv eller oppslag er bindende på lik linje med ordensreglene.

20. ANNET

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

Brudd på ordensreglene anses som et mislighold av seksjonseiers plikter og kan medføre pålegg om salg og fravikelse jf. vedtektene.

Ved motstrid går vedtektene foran ordensreglene.

Historikk for vedtak og revisjoner:

Vedtatt ved etableringen.

Revidert 13.04.2023, 09.04.2024, 01.04.2025, 08.04.2026