

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 4 februar 1985 og endret flere ganger senere.

Gjennomgående revisjon på årsmøte 10 desember 2019 for tilpasning til ny eierseksjonslov av 16 juni 2017.

Oppdatert sameiermøte 12.05.2022.

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold på eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommens fellesanlegg og fellesareal.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1.1. Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke settes i trapperom. De skal plasseres i utebodene eller i egen bod. Barnevogner kan plasseres på dertil avsatte plasser i 1. etasje.

1.2. Fotballsparking, sykling eller annen lek må ikke være til unødig sjenanse for beboere eller volde skade på grøntanlegg og bygninger.

1.3. Permanente flaggstenger, antenner, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning. Likeledes skal tilbygg, beplantning og lignende av fellesarealer godkjennes av styret.

1.4. Tilgrising i trapperom, garasjer og på sameiets område for øvrig er ikke tillatt. Unødig støy i trapperom er ikke tillatt.

1.5. Dører til bodene skal alltid holdes låst. Utgangsdører skal være låst.

1.6. Det er ikke tillatt med åpen ild i fellesarealer i eller utenfor bygningene. Dette forbudet omfatter også bruk av fakler, fakkeltokser o.l.

1.7. Ved grilling er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden. Ved grilling skal man generelt ta hensyn til naboer.

1.8. Sko, tøy, paraplyer o.l. skal ikke plasseres i oppgangen.

2. INSTALLASJONER OG OMINNREDNINGSARBEIDER I LEILIGHETENE

2.1 Seksjonseier har ansvar for leilighetens el-anlegg fra og med leilighetens sikringsskap.

2.2. Seksjonseier har ansvaret for leilighetens røropplegg og sanitær-installasjoner fra og med leilighetens stoppekraner med unntak av rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Av hensyn til sameiets felles bygningsforsikring og av hensyn til konsekvenser for naboer og til seksjonseiers egen sikkerhet, skal all rehabilitering og alle reparasjoner skje på en fagmessig fullt ut betryggende måte.

Arbeidet skal også tilfredsstillende alle relevante offentlige krav som gjelder på den tid arbeidene utføres, jfr. herunder bl. a. plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter og normer, krav om bruk av autorisert håndverker m.m.

Planer for rehabilitering/repasasjon av våtrom og / eller flytting av kjøkken som medfører endring av røropplegget, skal sendes styret minst 30 dager før arbeidet er planlagt igangsatt. I den grad arbeidene fordrer offentlig godkjenning, skal slik godkjenning vedlegges forsendelsen til styret. Sameiets vaktmester, eller annen utpekt fagkyndig person utpekt av styret skal dernest gjennomgå planene med seksjonseier, eventuelt også med engasjert håndverker, for å sikre at arbeidene blir utført på en fagmessig forsvarlig måte. I den grad det oppstår uenighet om gjennomføringen av planene, vil styret tilskrive seksjonseieren og ta forbehold om å gjøre ansvar gjeldende overfor seksjonseier for skade eller omkostninger som sameiet måtte bli påført som følge av det aktuelle installasjons- / rehabiliteringsarbeidet.

2.3. Seksjonseier har ansvaret for leilighetens brannsluknings- og røykvarslingsutstyr.

2.4. For øvrig vises til sameiets HMS-reglement som finnes på sameiets hjemmeside "www.skt.no".

2.5. Sameiet kan ikke gi sin godkjennelse av at det etableres komfyrvtrekk i vegg til friluft, og heller ikke at komfyrvifte knyttes til felles avtrekk. Det tillates hette og spjeld over komfyr, uten motorisert vifte, som knyttes til felles avtrekk.

2.6. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne eller annen antenne på synlig fasade. Oppsetting av antenne på egen balkong er tillatt, forutsatt at antennen ikke er synlig fra marknivå.

2.7. Air-conditioning-aggregat eller varmepumpe kan bare installeres på egen balkong, usynlig fra marknivå. Installasjonen skal ikke gi støy for nabo.

2.8. Utskifting av vinduer eller balkong-/terrassedører bekostes av den enkelte seksjonseier. Så lenge de nye vinduer/dører er av samme størrelse og ellers gir samme helhetlige, visuelle inntrykk av glassflatene m.v. som tidligere, er det ikke påkrevet å innhente samtykke fra styret. Seksjonseieren er likefullt ansvarlig for at utskiftingen møter alle relevante offentlige krav, og at alle nødvendige offentlige godkjenninger er innhentet før utskifting foretas.

2.9. Uten hensyn til pkt. 2.8. kan seksjonseierne også foreta fasadeendring (vindus- og dørløsninger) på egen stuebalkong, uten å måtte innhente samtykke fra styret. Det forutsettes at glassflatene er av samme beskaffenhet som visuelt gir et mest mulig enhetlig preg i forhold til bygningenes vinduer og balkongdører.

Fasadeveggen på stuesiden kan ikke flyttes. Innglassing av balkong på stuefasade tillates ikke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at endringene møter alle relevante offentlige krav, og at alle nødvendige offentlige godkjenninger er innhentet før utskifting foretas.

2.10. Seksjonseierne kan for egen regning og risiko installere gasspeis i leiligheten, uten særskilt godkjenning fra sameiet. Det forutsettes at rør for luftinntak og avgasser føres ut på seksjonens terrassevegg. Røret skal ha sitt endestykke på terrasseveggen (ikke føres gjennom ytterboden), og plasseres slik at installasjonen ikke er til sjenanse for naboene; - verken visuelt eller på annen måte. Utførelsen skal være i samsvar med alle aktuelle offentlige regler, og i henhold til vanlige håndverksmessige normer og standarder.

2.11. Utskifting og reparasjoner av trau på balkong besluttes og bekostes av sameiet. Styret kan gi pålegg om begrenning av vekster i trauene og eventuelt besørge fjerning av vekster, når slikt pålegg ikke etterkommes. Vekster i trau skal ikke overstige 1 m i høyden over trauets kanthøyde og skal heller ikke henge over trauets ytterkant.

2.12. Hvis det ved arbeider i en leilighet oppstår skader, tilskitning eller ekstraordinær slitasje i fellesarealer eller på annen seksjon, skal tiltakshaver omgående rette opp dette. Hvis det ikke blir gjort, kan styret beslutte opprettende tiltak for tiltakshavers regning.

3. REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra kl. 2300 - 0700. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkinstrumenter og husholdningsmaskiner, liksom enhver støy, høyrøstet sang og høy musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00 og i kirketid. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

4. DYREHOLD

4.1 Hold av hund og katt skal meldes til styret. Det gis tillatelse for anskaffelse av katter i sameiet forutsatt at de er merket og holdes innendørs, eventuelt leies i bånd.

4.2 Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på sameiets område.

4.3 Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område av ansvarlig person og holdes langt unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

4.4 Luffing av dyr må kun skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

4.5 Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4.6. Styret har fullmakt til å sørge for at dyr som går løse, blir fanget, samt at de som ikke er merket med eiers navn/adresse blir omplassert eller fjernet og avlivet.

4.7 Mating av hund og katt skal skje innendørs. Mating av fugler skal foretas på en måte som hindrer tilgang til maten for større fugler og rotter og mus.

5. RENHOLD OG DUGNAD

5.1 Trappevask foretas av innleid firma og betales over fellesutgiftene.

5.2 Tørking og lufting av tøy

Hvis man ønsker å tørke tøy i friluft, skal tøyet henges så lavt på balkongen eller terrassen at det ikke skjemma. Verandaer skal ikke brukes til banking eller risting av tepper eller annet tøy. Bruk oppsatte bankestativer.

5.3 Søppel

Søppelboder skal kun brukes til husholdningsavfall og papiravfall. Søppelet skal pakkes godt inn i små poser slik at det ikke dannes vond lukt. Styret sørger 3-4 ganger i året for mulighet for å kvitte seg med annet avfall og skrap, bortsett fra slikt avfall som beboer selv må levere på spesielle avfallsstasjoner.

5.4 Avløpsrør

Beboerne plikter å sørge for at avløpsrør og sluk på terrasser ikke tilstoppes og forårsaker vannskader.

5.5 Vannslanger

Kraner til vaskemaskiner og lignende skal stenges etter bruk. Skader påført leiligheten ved skjødesløshet, må dekkes av eieren. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må kun tilkobles kaldtvannsledningen.

6. GARASJE/KJØRING/PARKERING

6.1 Kjøp/leie/bruk av garasjeplasser

Garasjeplassene kan bare brukes til oppstilling av bil, motorsykkel, moped, tilhenger og sykkel, samt til oppbevaring av kjøretøy- og sykkelrelatert utstyr innerst på plassen. Skiboks i taket må forankres forsvarlig i betong. Styret kan gi tillatelse til skap eller bod innerst på plassen, som tilfredsstillende brannforskriftene. Alt må stå innenfor oppmerket område. Innbygging eller inngjerding av garasjeplassen tillates ikke.

Høyeste tillatte hastighet i garasjene er 15 km/t. Lys skal være påsatt ved kjøring i garasjene. Dobbelparkering skal ikke forekomme. Leking i garasjene er forbudt.

Salg, utleie eller byttelån av garasjeplass meldes til styret.

Betongfundamentene/søylene i garasjen har innmontert katodisk beskyttelse av armeringen med strømførende anodestaver og forbindelser, og det er derfor strengt forbudt å feste skruer, beslag o.l. i betongfundamenter/søylar.

6.2 Gjesteparkering/biloppstillingsplasser ute

Plassene for gjesteparkering skal hovedsakelig brukes til besøksparkering. Styret kan forlange fjernet bilvrak, tilhengere, bobiler og campingvogner samt biler som ikke

er i bruk. I tilfelle ekstraordinære forhold som kan medføre brudd på disse reglene, må eier avklare forholdet med styret.

Dersom en bil, tilhenger, bobil eller campingvogn skal fjernes fra parkeringsplassen, skal følgende fremgangsmåte benyttes:

Varsel om at kjøretøyet (bil, tilhenger, bobil eller campingvogn) ønskes fjernet, henges opp på kjøretøyet samt i alle oppganger i sameiet.

Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 2 uker, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

6.3 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på sameiets gangveier.

Unntatt: Syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli. Ved nødvendig kjøring, benytt lav hastighet av hensyn til barn som leker.

7. ENDRING AV LEILIGHET

Endringer av leiligheten må følge gjeldende byggeforskrifter.

8. ANSVAR

8.1 Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Seksjonseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

9. BORTLEID ELLER UBEBODD LEILIGHET

9.1 Også ved bortleie svarer seksjonseier for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende seksjon, også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

9.2 Seksjonseier må gjennom avtale med leietaker sørge for at leietaker i nødvendig utstrekning viderefremmer informasjon gitt på oppslagstavler i sameiet eller gjennom distribusjon (inklusive epost) til beboerne, alternativt på seksjonseiers vegne tar ansvar for å forholde seg til slik informasjon. Dog blir innkalling til og referater fra årsmøter sendt pr. post til seksjonseiere som har adresse utenfor sameiet.

9.3 Seksjonseier har ansvar for at det føres jevnlig tilsyn med sin seksjon, også når den er ubebodd, for eksempel ved månedlig besøk eller ved at vaktmester, etter avtale med vaktmester, er sikret tilgang. F. eks. må avløp (renne, rør og sluk) på balkong/terrasse renses ved behov, vannlåser i leiligheten må etterfylles og oppvarmingen må kontrolleres i den kalde årstid.

Hvis ikke vaktmester eller nabo er sikret tilgang til ubebodd leilighet, eller eier enkelt og raskt kan tilkalles, forbeholder sameiet seg rett til å bryte seg inn i leiligheten, når dette ansees nødvendig for å sikre fellesskapets verdier. Hvis slikt innbrudd foretas,

sikres leiligheten etterpå, og seksjonseier varsles pr. brev. Utgifter, som ikke dekkes av sameiets forsikring, belastes seksjonseieren og dennes innboforsikring.

10. DIVERSE

10.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på ordensregler eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet - og problemet lett kan løses. Hvis dette likevel ikke hjelper, kan styret kontaktes.

10.2 Mulige meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som ordensregler forutsatt at de ikke strider mot sameiets vedtekter eller eierseksjonsloven.

10.3 Endring av ordensreglene kan bare gjøres av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

10.4 For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven av 16 juni 2017 så langt de ikke er fraveket her eller i vedtektene.