

ORDENSREGLER FERNANDAS HAGE SAMEIE

Ordensregler vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 17.06.13. Endret på ekstraordinær generalforsamling den 09.12.13, 18.06.14, 15.01.15, 16.03.2015 og 06.04.2016. Sist endret på ordinært sameiermøte 21.03.2017.

§ 1. HENSIKT

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

I ordensreglementet er tatt inn regler for de mest alminnelige ting. Også når det gjelder ting som ikke er tatt med i reglementet, plikter enhver beboer å vise god orden og å ta hensyn til naboer. Leieboerne plikter å overholde ordensreglene, og er også ansvarlige for at husstanden, fremleieboere og besøkende gjør det samme. (se husleielovens § 22). Leieboer blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleieboere eller besøkende (se husleielovens § 20).

§ 2. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl. 23.00, og vaskemaskin/tørketrommel i leilighetene skal derfor så langt mulig ikke brukes etter dette tidspunkt.

Ved oppussing av leiligheter må det tas hensyn til naboene. Banking og boring må ikke skje etter kl. 20.00 eller før kl. 08.00. På søn- og helligdager skal det ikke forekomme høylytt oppussing.

Ved private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen, garasjeanlegg øvrige fellesområder innendørs.

Radio, stereoanlegg og fjernsyn må ikke settes så høyt på at det sjenerer naboene, og må heller ikke brukes utendørs, eller for åpne vinduer eller dører.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten etter samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å benytte droner, fly eller andre flyvende radiostyrte innretninger på sameiets område, uten etter skriftlig godkjenning fra styret, jf. Forskrift om luftfartøy som ikke har fører om bord mv. §6 andre ledd bokstav b.

All bruk av fyrverkeri som ikke er beregnet på å holde i hånden er forbudt på sameiets område, inkludert uteområder, takterrasser og balkonger. Dette forbudet innbefatter også bakkefyrverkeri og kinesiske lykter.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven §25 annet ledd, som lyder «Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.»

§ 3. BALKONGER, TAKTERRASSER OG PRIVATE UTEAREAL

Det er kun tillatt med bruk av gassgrill eller elektrisk grill dersom det skal brukes grill. Kullgrill er ikke tillatt.

Av hensyn til øvrige beboere bør røyking på balkongene begrenses. Dette fordi flere beboere har soverom som ligger tett inn mot balkongene til andre beboere. Røyking vil dermed kunne medføre betydelig sjenanse

Det er forbudt å bygge eller oppbevare gjenstander på balkongene og takterrassene som er høyere enn 140 cm (unntatt parasoll), uten at styret godkjenner det på forhånd.

Det er ikke tillatt å montere opp paviljong/partytelt uten i forbindelse med spesielle arrangement. I disse tilfellene må det søkes godkjenning fra styret.

Uttrykket skal være helhetlig. All belysning på balkonger skal derfor være konstant og i fargespekteret varmhvit til hvit. Det er ikke tillatt med hengende blomsterkrukker som festes i overhengende balkong. Det er heller ikke tillatt å plante planter som kan skade fasaden (klatreplanter som fester seg i mur, vegg ol.) eller borre hull i fasaden. Andre type slyngplanter, som f.eks. kaprifol, klematis ol, som klatrer i tråd, er tillatt innenfor rimelighetens grenser, jf. målet om et helhetlig uttrykk og hensynet til tilstøtende leiligheter.

Utomhus levert fra landskapsarkitekt viser hvordan beplantningen i fellesarealene skal være. Eventuell beplantning i fellesarealer utover det som fremkommer på utomhusplanen, må tas opp med styret for godkjenning.

For å sikre et enhetlig preg på sameiets uteområder er det kun tillatt med hekk av bøk som overgang mellom fellesareal og de private hagene. I de private hagene står den enkelte beboer fritt til å plante det de måtte ønske så lenge det ikke kan skade byggets fasade, eller er sjenerer naboene. Eventuelle trær må plasseres 1/3 av høyden fra hekken og høyden må ikke overstige 250 cm.

Fellesbalkonger:

Av hensyn til øvrige beboere er røyking på fellesbalkongene ikke tillatt. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 08.00. Det er ikke tillatt å grille eller spille musikk på fellesbalkongene.

§ 4. ORDEN I FELLESOMRÅDENE INNE OG UTE

På grunn av brannvern og av hensyn til renhold må sykler, barnevogner, sportsutstyr, sko, skohyller, planter o.l. ikke henses i ganger, trapper eller avsatter, da dette er rømningsveier, jf. forskrift om brannforebygging § 11 bokstav c. Gjenstander som blir satt i nevnte områder vil kunne fjernes uten forvarsel. Ekstra kostnader som sameiet får for fjerning av dette vil kunne faktureres de beboere som ikke har fulgt retningslinjene. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodområdene. Dørene til bodområdene skal være låst til enhver tid.

I bodene er det ikke tillatt å tildekke eller sette opp tette vegger eller montere opp presenninger på veggene i boden da dette vil medføre at både sprinkelanlegg og ventilasjon ikke vil fungere som det skal. Videre er det ikke tillatt å plassere gjenstander nærmere enn 50 cm fra sprinkelhoder. Det er ikke tillatt å henge ting i røropplegg eller legge ting på kabelgater i boder og fellesområder. Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Det er ikke tillatt

oppbevare brannfarlig gass kategori 1 og 2 (f.eks. propan og butan) i kjelleren, jf. temaveiledning om oppbevaring av farlig stoff pkt. 15.2 fjerde ledd, utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

I sykkelboden er det kun tillatt å parkere sykler. Sykkelboden kan benyttes til enkle sykkelreparasjoner og smøring av ski, på nærmere anvist plass av styret. All søppel og utstyr som ikke tilhører plassen, skal fjernes etter bruk.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller i sykkelboden. Det er ikke tillatt å hensette sykler ved inngangspartier eller låse sykler andre steder enn i sykkelstativer og i sykkelboden. Sykler som er fastlåst i postkassestativer, trær og andre steder vil bli fjernet.

Det er ikke tillatt å etablere kompostbinger på eiendommen pga. fare for ev. skadedyr og heller ikke lov å legge organiske materialer inntil husveggen.

Kjøretøy som ikke er tillatt brukt i Norge er ikke tillatt å benytte eller parkere på sameiets eiendom.

§ 5. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i avfallssystemet. Hvis det ikke er plass til avfallet skal det oppbevares i husstanden til avfallssystemet fungerer som det skal. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelanlegget unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkongene/terrassene. Skarpe gjenstander skal pakkes godt inn, slik at posene i søppelanlegget ikke blir skadet. Unnlatelse vil kunne medføre erstatningsansvar.

I Oslo gjelder «Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall, Oslo Kommune, Oslo» som bl.a. innebærer at avfall skal kildesorteres.

Beboere som kaster avfall som skulle vært kildesortert (eksempelvis hvitevarer) vil kunne faktureres direkte fra sameiet v/forretningsfører for de merkostnadene det innebærer å få fjernet dette. Det samme gjelder for beboere som kaster store mengder søppel når det er åpenbart at søppelanlegget av ulike årsaker er fullt.

§ 6. MERKING AV POSTKASSER OG RINGEKLOKKER

Seksjonseier plikter å påse at ringeklokken og postkassen er korrekt merket med navn på beboere i seksjonen. Den enkelte beboer er ansvarlig for å merke postkasseskiltene i samsvar med de retningslinjer som er etablert i sameiet. Merking av ringeklokker utføres av styret eller den styret delegerer oppgaven til. Merkingen gjøres i formatet: Etternavn, Etternavn1/Etternavn2 eller leilighetsnummer med 4 siffer.

For å opprettholde en helhetlig merking skal postkasseskilt bestilles via styret. Kostnader for merkingen belastes seksjonseier.

§ 7. ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som påføres eiendommen, av seksjonseier eller den vedkommende gir adgang til eiendommen. Beboerne

oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Beboere som påfører fellesarealet (opp ganger, boder, garasje eller utomhus) skader, har ansvar for at skader utbedres umiddelbart (ref. § 20 om erstatningsansvar). Dette innebærer også at vegger med merker etter barnevogner og sykler skal vaskes, slik at merkene forsvinner helt.

§ 8. SIKKERHET

Beboere skal alltid låse dører etter seg når de går gjennom inngangsdører, dører til bodarealer eller garasjeanlegget. Ved inn-/utkjøring av garasjen skal fører vente med å kjøre videre til porten har gått helt ned etter passering. Det er hver enkelt sitt ansvar å sørge for at ikke uvedkommende kommer inn i sameiet.

Dersom det er mistanke om at uvedkommende har kommet seg inn i fellesområdene, eller at det har vært innbrudd i biler, leiligheter eller boder, så skal styret kontaktes så snart det er mulig. Det anmodes om at verdigjenstander ikke oppbevares synlig i verken biler eller boder. Dette inkluderer også tomme kartonger etter TV, PC, stereoanlegg og andre lett omsettelige varer, da det lett kan oppmuntre til innbrudd.

§ 9. DUGNAD

Styret har anledning til å innkalle til dugnad ved behov, normalt en til to ganger pr. år. Det er ønskelig at så mange som mulig har anledning til å møte, da dette bidrar til å skape et hyggelig bomiljø og gode forhold innen sameiet og mellom naboer. Dugnaden er frivillig.

§ 10. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørger reparert. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 11. FELLES SIGNALANLEGG

For at fellesanlegget for distribusjon av tv, radio og internett skal fungere optimalt, må det kun benyttes tilkoblingsledninger som er beregnet til det enkelte formål. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 12. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de seksjonene han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Sameiet har som del av organiseringen av internkontroll en årlig selvrappotering fra samtlige beboere om

status for internkontroll i de enkelte leilighetene. Det er i tillegg lovkrav som gjør at beboere årlig er pliktig til å slippe inn kontrollør for kontroll av sprinkleranlegg. Dersom avtale om kontroll ikke blir overholdt vil det medføre kostnader for beboer. Selvrapporteringen og kontrollen er obligatorisk for samtlige seksjoner.

§ 13. BLOMSTERKASSER PÅ BALKONGENE

Grunnet sikkerhet skal det ikke monteres blomsterkasser som henger utenfor balkongene. Ved vanning av blomster er det viktig å vise hensyn til naboene. Beboere anmodes derfor om å bruke begrenset med vann, slik at det ikke blir overskytende vann som renner ned på beboere i etasjene under.

§ 14. VASKING AV BALKONGENE

Vasking av balkonger bør gjøres uten at det medfører søl på andre beboere eller andre beboeres balkonger. Dette innebærer at en bør vaske balkongene i forbindelse med at det regner ute eller mellom kl. 22.00 og kl. 08.00. Undersøk først hvorvidt det er noen som er i etasjene under. Det anmodes også om at bruk av vaskemidler unngås.

§ 15. MARKISER OG SOLSKJERMING

Byggets enkle fasade og lyse karakter vil gjøre at eventuelle markiser blir godt synlige. Parasoller eller andre former for solskjerming er derfor gode alternativ for de fleste leilighetene. Seksjonseiere med balkong over sin balkong, får godkjenning til å montere markiser i balkongen over forutsatt at de leveres av leverandør sameiet har avtale med. Dersom man skal feste en markise direkte på fasaden, må en løsning godkjennes av styret. Det er inngått en rammeavtale med Scandic Markiser for kjøp av markiser og screens, og de kan informere om størrelser, typer, farger og priser for markiser og screens.

§ 16. PARABOLANTENNE

Det er ikke tillatt for beboere å montere parabolantenne. Dette gjelder både på veggene på utsiden av bygget, på taket og på balkongene.

§ 17. FILTER/FILM PÅ GLASSENE PÅ BALKONGEN

Beboere har ikke anledning til å montere filter/film på glassene på balkongene for å dempe innsyn eller sollys. Det er heller ikke tillatt å montere andre innretninger hvor formålet er skjerming.

For seksjon 54 og 112 er det tillatt å montere skjermvegg mot rekkeverket på takterrassen sin sydside, i farge godkjent av styret. Skjermveggen kan være inntil 140 cm høy, regnet fra terrassegulvet og bygge inntil 350 cm ut fra veggen. Dette gjelder kun sydsiden, slik at skjermveggen ikke skygger for solen til øvrige naboer.

§ 18. PARKERING

På parkeringsplassene i garasjen er det kun anledning til å parkere kjøretøy innenfor oppmerket plass. De som disponerer flere plasser ved siden av hverandre skal parkere innenfor ytterkantene av plassene. Det er ikke tillatt å oppbevare maling, søppel eller lignende i garasjeanlegget. Beboere bes ellers vise hensyn til de med tilgrensende plasser ved parkering slik at det ikke blir unødvendig trangt å komme inn og ut av bilen, med økt fare for skader på bilene.

De gjeldende retningslinjene for parkering vil alltid fremkomme tydelig på parkeringstillatelsen utstedt av styret og på skiltene på eiendommen. Plass 1 og 2 i garasjen er til gjesteparkering. Det er ikke tillatt for beboere, firmaer eller personer som eier seksjoner i sameiet å benytte disse plassene. Gjester har lov til å parkere på plass 1 og 2 totalt opp til det antall timer som fremkommer på parkeringstillatelsen og skilt ved gjesteplassene. I tilfeller der bilen er parkert på en måte som strider med skilt og parkeringstillatelsen, vil det kunne bestilles borttauing av bilene for eiers regning og risiko. Eier skal i tilfelle bli forsøkt varslet i forkant og gis rimelig frist til å fjerne bilen. Ved bruk av gjesteplass skal det alltid brukes parkeringstillatelse utstedt av styret, samt angis tidspunkt for parkering med dato klokkeslett på egen lapp. I tilfeller hvor noen har parkert på plasser som ikke tilhører dem, kan borttauing bestilles for eiers regning og risiko. Eier skal i tilfelle bli forsøkt varslet i forkant og gis rimelig frist til å fjerne bilen. Det er ikke tillatt å parkere utenfor byggene til sameiet, verken på forsiden, ved siden av eller på baksiden (mot Akerselva). Overtredelser vil kunne føre til kontrollavgift og borttauing. Dersom sameiet får tillatelse fra Plan- og Bygningsetaten, kan områder omreguleres til parkering.

Det er ikke tillatt med parkering av motoriserte kjøretøy på sameiets utomhusområder, unntatt på spesielt oppmerkede plasser. Dette innbefatter også scooter, moped og motorsykler. Elektriske sykler som ikke er registreringspliktige kan plasseres i sykkelstativene. Parkering i forbindelse med synlig av- og pålessing er tillatt. Med synlig av- og pålessing menes det at det skal være synlig aktivitet i tilknytning til kjøretøyet minimum hvert 10. minutt.

§ 19. VENTILASJONSAVTREKK I LEILIGHETENE

I avtrekket på kjøkkenet og på badet, så må det ikke monteres ventilator med vifte, da det vil ødelegge balansen i ventilasjonsanlegget. Det er en felles avtrekksvifte som er montert i kjelleren som suger luft ut. Hvis den får lufttrykk mot seg vil viften fungere dårligere.

§ 20. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage eller sjenanse for andre seksjonseiere/beboere/leietakere.

Hunder og katter må føres i bånd på fellesarealet. Ekskrementer skal umiddelbart fjernes av dyreeier. Dyreeier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr. Ved gjentatte klager på et dyr kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det kan bevises at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

§ 21. NØKLER

I forbindelse med revisjon av adgang til sameiet plikter seksjonseier å fremvise alle aktive nøkler på oppfordring fra styret. Nøkler som det ikke kan redegjøres for har styret anledning til å deaktivere.

De som leier ut garasje plass til personer eller firmaer som ikke har tilhørighet til sameiet, plikter å kjøpe nøkkel som kun gir tilgang til garasjeanlegget, og gi denne til leietaker.

Tap av nøkler skal meldes til styret uten unødig opphold. Ved utlevering av nye nøkler i forbindelse med tap, skal alle aktive nøkler fremvises, slik bortkomne nøkler kan deaktiveres.

§ 22. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 23. ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig meldes til styret og utbedres av den som har forårsaket skaden.