

ORDENSREGLER

for Sameiet Badebakken 2-34

Vedtatt på årsmøte 10. april 2019.

1. GENERELT

Formålet med ordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Når vi er så mange er det viktig at vi har et hyggelig bomiljø hvor alle tar ansvar for felles trivsel. For at Sameiet Badebakken 2-34 skal fremstå som et trivelig bomiljø, er det viktig at de mest synlige ute- og innearealene, som er vårt ansikt utad, holdes ryddig.

Sameiets vedtekter henviser til ordensreglene. Ordensreglene er vedtatt på årsmøtet, og det kan bare gjøres endringer i ordensreglene gjennom nytt vedtak på årsmøtet. Slike vedtak krever alminnelig flertall.

Det fremgår av punkt 13-3 i vedtektene at seksjonseiere, beboere og leietakere til enhver tid er forpliktet til å overholde gjeldende ordensregler. Brudd på ordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 38 i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Dersom seksjonseierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39.

Alle henvendelser til styret, herunder klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV BRUKSENHET

Ifølge vedtektenes punkt 2-1 (3) skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører.

Seksjonseier har plikt til å bestille standard postkasseskilt for å sikre lik merking av alle postkasser. For endring av navn på utendørs ringepanel send epost til ringepanel@badebakken.com

Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere informeres om sameiets vedtekter og ordensregler. Disse bør følge som vedlegg til leiekontrakten.

3. BRUK AV EGEN BRUKSENHET

- 3.1. Den enkelte seksjonseier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 23:00 og 08:00. Det skal vises hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Ved festing bør det gis nabovarsel i forkant. Varselet medfører ikke at seksjonseier/beboer kan feste/bråke fritt, ordensreglene gjelder fortsatt som et utgangspunkt. Det skal generelt vises hensyn med tanke på høy musikk, høy stemmebruk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 3.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 10:00 og 16:00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- 3.3. Seksjonseiere/beboere er ansvarlig for at dem man gir adgang til egen bruksenhet, opptrer i samsvar med sameiets vedtekter og ordensregler. Se også pkt. 4.1 og 4.10.

- 3.4. Fasaden, herunder balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad. Det er svært viktig at fasaden fremstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vinduer. Indre tildekking av vinduer må være visuelt tiltalende.

Bruk av balkonger eller uteplasser til oppbevaring av søppel og skrot, samt møbler og andre gjenstander som ikke er beregnet for utendørs bruk er ikke tillatt.

Tørking eller oppheng av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkonger er forbudt.

- 3.5. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvalitet og -kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk. Se brukerveiledning i FDV-håndbok.
- 3.6. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
- 3.7. De som har original brannslange i kjøkkenbenk må vite at slangen kun er beregnet for slukking av brann. Slangen må ikke benyttes til andre ting som spyling av badrom eller terrasse. Seksjonseier må påse at stoppekranen der brannslangen er tilkopledd til enhver tid, er stengt slik at slangen ikke blir stående under trykk. Det holder ikke å stenge kranen på munnstykket. Hvis brannslangen blir stående under trykk, kan den sprekke og føre til store vannlekkasjer og skader i egen og underliggende seksjoner.
- 3.8. Utendørs private antenner eller parabler er ikke tillatt.
- 3.9. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være godt festet til balkongrekkverket. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.
- 3.10. Det er bare tillatt å bruke korrekt gråfarge på markiser og på trekk på rekkverket. Informasjon om leverandører som kan tilby materialer med korrekt farge, se sameiets hjemmeside.

4. REGULERING OG BRUK AV FELLESAREAL

- 4.1. All skade som påføres fellesareal må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 4.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på fellesareal under flytting, må erstattes av seksjonseier.
- 4.3. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer eller lignende) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder eller sjenanse for andre.

Sykler skal plasseres i utendørs sykkelstativer eller innendørs sykkelrom. Barnevogner og rullatorer er tillatt plassert under trapp i oppgangen eller i kjellerrom ved heis der disse finnes.

Vaktmester fjerner gjenstander som er feilplassert etter denne bestemmelsen. Fjerningen og eventuell bortkjøring skjer for eiers regning og risiko.

- 4.4. Seksjonseiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.
- 4.5. Røyking er forbudt innendørs på sameiets fellesarealer og utendørs ved inngangspartiene.
- 4.6. Vinduer i oppganger bør normalt holdes lukket og skal være lukket om natten. Dører fra garasje til oppganger/heiser må alltid holdes lukket og låst.
- 4.7. Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
- 4.8. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grøntarealene og barnehagens område blir tatt vare på.

- 4.9. Ballspill henvises til Badebakken ballplass eller Voldsløkka. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i sameiet, er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå på fellesarealer.
- 4.10. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringepanel eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og garasje.
- 4.11. Parkeringsplassen foran garasjeporten kan brukes av gjester til sameiet mot parkeringsavgift. Parkeringsbestemmelsene finnes på oppsatte skilt. Overtredelse vil medføre bot og eventuelt bortkjøring for eiers egen regning og risiko.
- 4.12. Unødvendig kjøring på gangveiene skal unngås og all kjøring skal ta hensyn til barn og fotgjengere. Med unntak av utrykningskjøretøyer, renovasjonsbiler og syketransport er det ikke tillatt å kjøre og parkere på gangveiene uten å innhente tillatelse fra vaktmester.
- 4.13. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

5. SÆRLIG OM BRUK AV PARKERINGSPLASS I GARASJEANLEGG

Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre.

Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy. Inn under kjøretøy faller også tilhengere, båt eller lignende. Dekk skal plasseres i godkjente dekkstativ på veggen. Oppsamling eller oppbevaring av brennbart materiale, skrot, søppel eller lignende på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. utenfor eget oppmerket parkeringsareal. Alt som er plassert utenfor oppmerket parkeringsareal vil bli fjernet og eventuelt bortkjørt uten varsel for seksjonseiers regning og risiko.

Vis forsiktighet ved utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i Badebakken 2-34. Husk at garasjeåpner og nøkkel passer til hele sameiet, og leier får dermed fri adgang til fellesarealer.

Det er ikke tillatt å vaske bil, sykler eller annet i garasjen, da det ikke er sluk i gulvet.

6. SØPPEL

Søppelsiloene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelsiloene. Er alle siloene fulle, skal søpla tas med til nærmeste ledige silo. Papp og papir skal legges i de egnede siloene. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealene. Hensatt søppel vil bli fjernet uten varsel for seksjonseiers regning og risiko.

7. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Ved lufting på sameiets område skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr bør være merket med eiers telefonnummer.

8. SKRIFTLIGE BESKJEDER FRA STYRET

Styret kan lage instruksjoner og retningslinjer som spesifiserer sameiets vedtekter og ordensregler. Disse gjøres tilgjengelig for seksjonseiere gjennom sameiets nettsider eller på annen egnet måte.

Skriftlige instruksjoner, retningslinjer og beskjeder fra styret skal etterfølges på lik linje med vedtekter og ordensregler.

9. SÆRLIG OM UMLEIE AV HOVEDDEL OG/ELLER TILLEGGSDDEL

Leietaker er på lik linje med seksjonseier og øvrige beboere forpliktet til å følge og overholde sameiets vedtekter, ordensregler og skriftlige instruksjoner, retningslinjer og beskjeder gitt av styret.

Seksjonseier plikter å holde leietaker orientert om de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler fra sameiet, samt skriftlige instruksjoner, retningslinjer og beskjeder fra styret.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

- 10.1. Ved brudd på ordensreglene blir det sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen med en rimelig frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 10.2. Brudd på ordensreglene kan føre til advarsel etter eierseksjonsloven § 38. Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjon, jf. eierseksjonsloven § 38, eventuelt pålegg om oppsigelse av leiekontrakt.
- 10.3. Ved brudd på ordensreglenes punkt 3.1 og 3.2 der bomiljøvakten rykker ut til en angitt seksjon, så vil styret sende skriftlig advarsel til seksjonseier. Ved gjentatte utrykninger til samme seksjon vil seksjonseier bli fakturert utrykningskostnaden.
- 10.4. Ved brudd på punktene 3.4, 4.3, 5 og 6 kan sameiet viderefakturere sine kostnader med å fjerne og eventuelt kjøre bort søppel og skrot.
- 10.5. Ved eventuell leietakers brudd, eller gjentatte brudd på ordensreglene, kan sameiet kreve at seksjonseier sier opp leieavtalen.

Sameiet Badebakken 2–34

Utleieboder i fellsarealene

Alle henvendelser om leie av bod rettes til [vaktmester](#).

Retningslinjer for leie av bod:

1. Den som vil leie bod, **må eie og bo** i leilighet i Sameiet Badebakken 2-34.
Det er **kun** lov til å leie 1 bod pr. seksjon. Det vil si: **Fremleie av bod er ikke tillatt.**
2. Ved salg av leilighet **opphører** leieforholdet.
3. Tildeling av bod gjøres ihht venteliste. Den som står øverst på listen får en ukes akseptfrist - før tilbudet om bod går videre til neste på listen. Hvis førstemann på listen takker nei til boden som er ledig, eller unnlater å svare innen akseptfristen, vil vedkommende beholde førsteplassen, men tilbudet vil gå til nestemann på listen.
4. Oppsigelsestid for bod er **1** kalendermåned fra 1. i neste måned.
5. Leie av bod blir belastet sammen med fellesutgifter, og betales forskuddsvis for en måned av gangen.
6. Ved opphør av leieforholdet, skal leietaker tømme og vaske boden før overlevering til sameiet.
7. Leietaker av bod er selv ansvarlig for hengelås / nøkkel til boden.
8. Ved oppsett av reoler eller hyller, skal disse ikke festes til vegg.
9. Tildekking av boder i form at skillevegger er ikke tillatt.
10. Mat som kan medføre lukt / forurensing skal ikke oppbevares i boden.
11. Det er forbudt å oppbevare ildsfarlige materialer i boden. F.eks. bensin / propan
12. Inventar i bod dekkes ikke av sameiets forsikringer. Leietaker er selv ansvarlig ved innbrudd, andre skader
13. Bodene skal være merket med seksjonsnummer.
14. Disse reglene er vedlegg til en leiekontrakt som leier av bod må skrive under.
Underskrevet eksemplar oppbevares hos sameiets forretningsfører.

Oslo, 27. oktober 2009

Styret
Sameiet Badebakken 2-34

Informasjon til alle beboere i Sameiet Badebakken 2-34

Nå kommer digital-tv til Sameiet Badebakken 2-34 !

Vi i Get gleder oss over å kunne informere deg om at sameiet har inngått en meget gunstig fellesavtale på digital-tv med Get.

Nå kan du hente en digital dekoder hos Get (dekoderen låner du kostnadsfritt).

Utlevering av digital dekoder – Get Box Sameiet Badebakken 2-34 har inngått en avtale på leveranse av digitale tv-sendinger, og avtalen inkluderer kostnadsfritt lån av digitale dekodere. Utleveringen av din dekoder skjer i servicesenteret til Get, i Maridalsveien 323 (se kart).

Med digital-tv fra Get vil du få:

- Bedre bilder og lyd (dolby digital 5.1)
- Fritt lån av digital dekoder med fjernkontroll
- Ekte bredformat (16:9)
- Barnesikring
- Elektronisk programguide (EPG)
- Norske FM radiokanaler og digitale musikkanaler
- Flere nye tv-kanaler, som f.eks. Disney Channel, Discovery, Eurosport og Viasat Nature/Crime.

Servicesenteret er åpent:

Mandag til onsdag, samt fredag (08:00 – 17:00) Torsdag (08:00 – 18:00) Lørdag (10:00 – 14:00)

Ved spørsmål ring oss på telefon: 0 21 23

Huskeliste:

Dette må du huske å ta med deg for at vi skal kunne utlevere din nye digital-tv dekoder:

- gyldig legitimasjon (Bankkort, førerkort, pass, etc)
- fullmakt - dersom du ikke selv har anledning til å komme og ønsker å få noen til å signere avtalen på vegne av deg.
- seksjonsnummeret ditt (det som står på p-plassen og ringeklokken)

N B! Hvis din husstand allerede har andre tjenester fra Get er det kun eier av dette abonnementet som kan hente digital-tv dekoderen og stå ansvarlig for abonnent og eventuelle tilleggstjenester.

Etter at dekodere er utlevert i sameiet må de aktiveres, vi gjør oppmerksom på at det kan ta inntill 2 virkedager før du har tilgang til det digitale programtilbudet. Vil du ha dekoder med pause og opptaksfunksjon eller en større programpakke? Ved utleveringen har du muligheten til å bestille tilleggstjenester fra Get utover det som inngår i avtalen. Du kan blant annet velge:

- Flere programpakker eller tv-kanaler
- Get digital-tv i flere rom
- Get box PVR - digital dekoder med pause og opptaksmulighet
- Get bredbånd
- Get telefoni
- Ekstra opplastningshastighet til bredbåndlinjen din

Vi ønsker dere velkommen til en ny digital hverdag!

Med vennlig hilsen

Get

Velkomstbrev

Velkommen til Badebakken!

Vi har registrert at du er ny beboer/seksjonseier, og vil med dette få ønske deg velkommen hit! Vi håper og tror at du vil trives i din nye bolig. Badebakken har kvaliteter som fremmer trivsel og gjør det lett å bo her. Vi regner med at du på din side har registrert at vi er organisert som et sameie. [Vedtektene](#) finner du på [badebakken.com](http://www.badebakken.com). Det ledes av et styre som skal representere beboerne i alle relevante sammenhenger. Styret skal sikre løpende drift, stå for vedlikehold av felles arealer og fasiliteter og har ellers som oppdrag å sørge for at det fortsatt, og i stadig sterkere grad blir trivelig å bo og interessant å eie seksjoner i Badebakken 2-34.

Styret har e-post adresse styret@badebakken.com og vanlig post kan legges i dørsprekken i vaktmesterkontoret i Badebakken 16.

Husordensregler, vedtekter, «Spørsmål og svar», Informasjonsskriv, Nyheter, HMS dokumenter og andre viktige dokumenter og nyttig informasjon finner du på vår webside <http://www.badebakken.com>.

Der finner du også informasjon om [vaktmesteren](#).

For å få navnet ditt på ringeklokkepanelet så send en e-post til ringepanel@badebakken.com.

For å få korrekt skilt på postkassen tar du kontakt med Hemer Lås AS. Telefon: **06714**, epost: arne@hemerlas.no, <http://hemerlas.no>

Forretningsførselen, regnskap og overdragelser har vi satt bort til OBOS Eiendomsforvaltning AS som kan kontaktes på e-post tove.holt@obos.no Telefon: **22 86 59 99**, www.obos.no dersom du ønsker ytterligere informasjon.

Bruker du sykkel vil du finne sykkelstativ både utendørs, på hengestativ i fellesbodene eller i sykkelboden i garasjen ved oppgang 2. Det er også mulig å montere eget sykkeloppheng på veggen bak bilen i garasjen.

Det er innredet 66 lagerboder i fellesarealene. Send e-post til boder@badebakken.com for å få rede på om noen er ledige, hvis du ønsker å leie. Er det ikke ledig bod for øyeblikket kan du sette deg på venteliste.

Sameiet har egen avgiftsbelagt gjesteparkering foran garasjeinnkjøringen. Vi gjør oppmerksom på at plassene på høyre side (mot trappen) er reservert for barnehagen på dagtid. Se regler på oppsatte skilt.

Vi gjør oppmerksom på at kjøring på gangveiene i sameiet er forbudt uten tillatelse. Dette gjelder også flyttebiler. Tillatelse kan fås fra vaktmester.

Styret er opptatt av vår felles sikkerhet og har bl.a. i den anledning plassert 28 overvåkningskameraer i garasjekjelleren. Du kan bidra med ditt ved å sørge for at det ikke ligger noe igjen i bilen som kan friste uærlige sjeler, og vi ber alle om å ikke ha garasjeåpner eller nøkler liggende i bilen (synlig eller ikke). Til din informasjon vil vi nevne at videoopptakene blir lagret i 7 dager og kan brukes av politiet om noe skulle skje. Kontakt i så fall vaktmester så raskt som mulig så opptakene kan oversendes med en gang.

259 boenheter er knyttet til sameiet og vi representerer på mange måter et uensartet og fargerikt fellesskap. Det er derfor rimelig at det ikke foreligger noen ensartet oppfatning av hva trivsel egentlig er. Det som er hygge for én kan f.eks. bety manglende nattesøvn for en annen. Vi er derfor nødt til å ha et sett regler som er utformet slik at de tar vare på de fleste forhold som har med det å leve i et fellesskap å gjøre. Det går i hovedsak ut på å vise hensyn og holde orden. Regelverket er forøvrig nedfelt i Lov om eierseksjoner. Når det gjelder å vise hensyn ligger følgende oss særlig på hjertet: Leilighetene har store og gode terrasser som innbyr til sosialt liv når det er varmt og godt ute. Det er noe av det som gjør det trivelig å bo her. Det gjør det også særdeles viktig å vise hensyn og å utøve godt naboskap ved å respektere reglene, det vil si fortsette innendørs for lukkede dører og i dempede former etter kl. 23:00 om kvelden. Vi minner også om at det er røykeforbud og forbud mot fyrverkeri på fellesområder både inne og ute.

Vær obs på at du kan ringe [bomiljøvakten](#) om du føler deg plaget. Alle som kontakter Bomiljøvakten må oppgi eget navn for at de skal rykke ut. Den som er klaget på vil aldri få opplysning om hvem som har klaget. Da vil en vekter rykke ut og sikre din nattesøvn. Vi er avhengig av vekterrapporter om vi skal kunne gripe inn overfor overtramp. Styret er gitt fullmakt til å viderefakturere kostnadene ved uttrykking som et virkemiddel i en slik sammenheng. Beløpet er for tiden kr. 1.000 og fakturering vil skje etter en advarsel.

Styret har ambisjoner om å øke trivselen ved å gjøre uteområdene og grøntarealene triveligere. I den anledning har vi avtale med en gartner som sørger for vedlikehold og nyplanting på uteområdene. Det ligger oss på hjertet i denne sammenhengen at forbudet mot ballspill på plenene respekteres, og at man passer på hunder som luftes slik at ikke plenen eller plantene blir skadet av hundenes markering.

Søppelsiloene i sameiet har kildesortering i papir og annet avfall. Vi henstiller alle om å gå til neste søppelsilo hvis det er fullt. Det er strengt forbudt å sette møbler, hvitevarer etc. ved søppelsiloene! Dette er avfall som hver enkelt må levere. Sameiet må betale mye ekstra for å få kjørt bort slikt avfall.

Styret føler også et ansvar for at det ansiktet vi i fellesskap viser vår omverden er velstelt og vakkert. Det har både med trivsel og fornuftig forvaltning av våre eiendommer å gjøre. Vi har derfor formulert regler for hvordan vi vil at våre felles fasader skal se ut (mye er forøvrig også regulert av kommunen v/plan- og bygningsetaten).

[Husordensreglene](#) skal følge som et bilag til dette skrivet. De finner du også på [badebakken.com](#).

Som du vil se innebærer de bl.a. strenge restriksjoner for farge- og materialbruk og definerer hvordan balkonger og terrasser skal brukes. Vi vil ikke at balkonger og terrasser skal skjemmes av gamle møbler, kjøleskap o.l., brukes som lagerplass eller til synlig tørking av vask, resting av tepper, eller spyling med vannslange over naboens terrasse.

Hver leilighet skal ha en FDV-perm der du kan finne info om vedlikehold av leiligheten. Dersom du ikke har fått det, finner du [FDV-permen](#) på [badebakken.com](#).

Vi gjør spesielt oppmerksom på at alle må huske at avtrekksvifte alltid må stå på for å hindre tilbakeslag og at filtrene i denne må vaskes hver måned.

De som har sluk under hellene på terrassen må også rense disse hvert år.

Det er forbud mot parabolantennar i sameiet, men alle leiligheter har tilgang til gratis digital-TV-dekoder gjennom vår avtale med GET, og denne har et stort antall kanaler fra hele verden tilgjengelige. Informasjon om [GET](#) finner du på [badebakken.com](#)

Ved brudd på reglene som er nevnt ovenfor er styret gitt anledning til å belaste seksjonseiere med en månedlig avgift på kr. 500 som løper inntil de påklagede forhold er rettet opp.

Styret vil holde alle orientert ved oppslag på oppslagstavlene og under Nyheter på [badebakken.com](#). Etter hvert styremøte utarbeides et [informasjonsskriv](#) som legges på [badebakken.com](#).

Ta kontakt med styret hvis du har spørsmål.

Vi ønsker deg og dine en god tilværelse her i Badebakken!

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Badebakken 2-34

Sist endret 10.9.14