

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 bomiljøvakt 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.

Sameiets regler for leie av bod

Vedtatt av styret i Sameiet Badebakken 2-34, 24. februar 2021

1. Den som vil leie bod, må eie og bo i en leilighet i Sameiet Badebakken 2-34. Man kan kun leie 1 bod pr. seksjon. Fremleie er ikke tillatt.
2. Ved salg av leilighet opphører leieforholdet. Oppsigelse av bod meldes både til styret og vår forretningsfører i OBOS. Oppsigelsestid for bod er 1 kalendermåned, fra 1. i neste måned.
3. Tildeling av bod gjøres i henhold til venteliste. Den som står øverst på listen, får en ukes akseptfrist, før tilbudet om bod går videre til neste på listen. Hvis den første på listen takker nei til boden som er ledig, eller unnlater å svare innen akseptfristen, vil vedkommende beholde førsteplassen, men tilbudet vil gå til neste på listen.
4. Leie av bod blir belastet sammen med fellesutgifter, og betales forskuddsvis for en måned av gangen.
5. Ved opphør av leieforholdet skal leietaker tømme og rengjøre boden før overlevering til sameiet. Dersom boden ikke er tilfredsstillende tømt eller rengjort, blir leietakeren belastet for sameiets kostnader.
6. Leietaker av bod er selv ansvarlig for hengelås/nøkkel til boden.
7. Inventar i bod dekkes ikke av sameiets forsikringer. Leietaker er selv ansvarlig ved innbrudd eller andre skader.
8. Bodene skal være merket med leietakers seksjonsnummer.
9. Ved oppsett av reoler eller hyller, skal disse ikke festes til vegg.
10. Tildekking av boder i form av skillevegger er ikke tillatt.
11. Mat som kan medføre lukt/forurensning skal ikke oppbevares i boden.
12. Det er forbudt å oppbevare ildsfarlige materialer i boden, slikt som f.eks. bensin/propan.

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

VELKOMMEN TIL SAMEIET BADEBAKKEN 2–34

Sameiet består av tre blokker med 257 boligseksjoner og en barnehage. Bygningene er tegnet av Felix Arkitekter AS og Lund+Slaatto Arkitekter AS og stod ferdige 2000- 2002.

Vi ber deg lese vedtekter og ordensregler nøye. Begge ligger vedlagt velkomstbrevet. På sameiets hjemmeside, badebakken.com, finner du informasjon og nyheter. Adgang til sameiets hjemmeside får du når du har overtatt seksjonen og OBOS har registrert mobiltelefonnummeret ditt.

Forretningsførsel er satt bort til OBOS Eiendomsforvaltning. Vår kontakt er Trine Normann, trine.normann@obos.no, telefon: **22 86 59 99** Styret har epostadresse styret@badebakken.com, vaktmester har epost vaktmester@badebakken.com.

Innkjøring og parkering: Sameiet har avgiftsbelagt gjesteparkering foran garasjeinnkjøringen. Plassene på høyre side (mot trappen) er reservert for barnehagen på dagtid. Se regler på oppsatte skilt.

Kjøring på gangveiene i sameiet er forbudt uten særskilt tillatelse. Det gjelder også flyttebiler. Tillatelse til å kjøre og stå på gangveiene ved flytting fås fra vaktmester.

Avfall ved innflytting og generelt. Søppelsiloene i sameiet har kildesortering i papir og annet avfall. Det er strengt forbudt å sette møbler, hvitevarer etc. ved søppelsiloene. Sameiet bestiller felleskontainer årlig, følg med på hjemmesiden. Det samme gjelder for garasjeplassen. **Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlig materiale i garasjen.**

Regler for fellesarealer og egen boligenhet. Sameiet har klare regler for farge- og materialbruk og hvordan balkonger og terrasser og fellesarealer skal brukes jf.ordensregler, spesielt punkt 3).

Ringepanel: For å få riktige navn på ringepanelet ved inngangen, send epost til ringepanel@badebakken.com.

Postkasseskilt: Alle skal ha ordentlige postkasseskilt med hvit bakgrunn og svart skrift. Skilt kan du kan du bestille på Posten.no <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-lite-hvit-7001> , eller bestill skilt hos Hemer Lås & Dørtelefon, epost : post@hemerlas.no

Dørskilt: Du kan henge opp et nøytralt skilt på dørbladet med maksimal størrelse 20x 20 cm. Skiltet skal limes på med dobbeltsidig tape som lar seg fjerne uten å ødelegge dørbladet, ikke skru fast eller spikre.

Fjernsyn og bredbånd: Sameiet har en kollektiv avtale med Telia (tidl.Get) om levering av TV og bredbånd. Den betales gjennom felleskostnadene. Logg deg inn på badebakken.com for mer informasjon og priser.

Boder: Sameiet har 72 boder som leies ut til seksjonseiere. Bodene ligger i ulike oppganger og er fra 2 til 7 m². Det er lov å leie 1 bod per seksjon. Når leiligheten selges, opphører leieforholdet. Bodene er populære og ett til to års ventetid må påregnes. Logg deg på www.badebakken.com for mer informasjon.

VI HÅPER DU OG DINE VIL TRIVES HOS OSS!

Beste hilsen, Styret i Sameiet Badebakken 2-34

Vedlegg: Vedtekter og ordensregler for Sameiet Badebakken 2-34.

Sist endret 19.11.2020