

Ordensregler for Sameiet Bygdøy Allé 115/117

Sist endret på sameiermøtet 29.03.2017

Sist endret på sameiermøtet 09.04.2015

Endret på ordinært sameiermøte 11.04.2012

Endret på ordinært sameiermøte 16.04.09

Endret på ekstraordinært sameiermøte 20.06.06

Ordensreglene er vedtatt på sameiets årsmøte den 29.04.97.

1. Ro og orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Seksjonseier har i det hele ansvaret for at han selv, hans husstand, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller gården for øvrig, ikke skaper unødig ulempe av noen art for de andre i sameiet.

Det skal være ro mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager. På søn- og helligdager skal det være ro hele døgnet (helligdagsfred!) Større oppussingsarbeider skal avklares med styret og nærmeste naboer. Varsel med angivelse av start og varighet må settes opp i de berørte oppganger i god tid – senest en uke på forhånd. Arbeider som medfører sterk støy for eksempel langvarig bruk av pressbor i mur/betong, banking, med mer., skal utføres i "normalarbeidstiden", dvs. mellom kl. 0800 og 17.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 1400 på lørdager."

2. Dører

Ytterdør og dører til indre fellesrom skal holdes låst.

3. Navneskilt

Seksjonseier plikter å bestille navneskilt for ytterdørklokke, postkasse og ev. biloppstillingsplass hos styret. Styret fremskaffer disse for eiers regning. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet.

4. Endring av eierseksjon

4.1. Fasadeendring

Seksjonseiere kan ikke, uten samtykke fra styret, montere følgende: markiser, solskjermer, blomsterkasser, antenner eller andre innretninger utenfor vinduer eller på/utenfor balkong. Seksjonseier plikter, i så tilfelle, for egen regning å fjerne eller bytte slike innretninger etter pålegg fra styret. Utvendig skal sameiets standardfarger benyttes.

Bytte av leilighetens ytterdør og vinduer skal godkjennes på forhånd.

4.2. Byggtekniske endringer

Seksjonseier kan ikke utføre følgende inngrep i egen leilighet uten forutgående skriftlig samtykke, samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn:

- a) Flytte utvide bad eller kjøkken
- b) Foreta endringer/inngrep/hulltaking i leilighetens betong-/bærende konstruksjon i vegger/tak eller gulv. Samme gjelder brudd på branncellebegrensende konstruksjon.
- c) Tiltak som påvirker sameiets felles ventilasjonsanlegg, eller vann-, radiator- eller avløpsrør.

4.3. Grunnlag for samtykke

Sjekkliste for gjennomføring av ulike tiltak utleveres av styret. Seksjonseier må levere sjekklisten med underlagsdokumentasjon på ønsket endring til styret for godkjenning.

Styret oversender søknaden til eksternt konsulentfirma, valgt av sameiermøtet, for kontroll og uttalelse. Det gis samtykke til søknaden hvis det er dokumentert at endringen vil komme til å tilfredstille off. regler og forskrifter. I motsatt fall, eller hvis konsulenten fraråder det, gis det ikke samtykke. Avslag skal begrunnes skriftlig.

Dokumenterbare kostnader som sameiet har hatt i forbindelse med vurdering av søknaden viderebelastes søkeren uansett utfallet.

4.4.

For mindre vesentlige arbeider som nevnt i 4.2.c) kan styret dispensere fra 4.3. og gi samtykke.

5. Lufting

Lufting må ikke skje til sjenanse for sameiet. Det er forbudt å banke teppe, riste klær o.l. fra balkong eller vindu. Dette kan foretas på plassen mellom gårdene.

Det er forbudt å kaste sigarettstumper eller andre gjenstander fra vindu eller balkong.

6. Klesvask

Klesvask kan skje i vaskeriene etter å ha ført seg opp på vaskeliste. Som regel bør det være minimum 14 dager mellom hver seksjons vaskedag. Blir det ledig tid oftere kan man føre seg opp, høyst 3 dager framover. Vaskeriet skal ikke benyttes på søn- og helligdager, julaften (24/12), nyttårsaften (31/12) og påskeaften. Bruker av vaskeriene plikter å forlate dem i ryddig og rengjort stand.

7. Kjellere

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjeller som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. Oppbevaring av møbler o.l. på sameiets fellesarealer er kun tillatt, i begrenset omfang, på anvist sted. I kjeller er bruk av åpen ild og røking forbudt.

I vintertiden skal kjellervinduene holdes lukket.

8. Fellesarealene

På gårdsplass, i oppgang, kjellergang o.l. steder må det ikke plasseres motorsykler, mopeder, vogner, sykler, kjelker, ski mv., uten etter nærmere anvisning fra styret.

Til hver oppgang er det en egen sportsbod for sykler, ski, kjelker mm.

9. Sjøppel

Sjøppelsjakten i oppgangene er stengt. Avfall skal pakkes inn og kastes i miljøhusene ved innkjøringen til eiendommen. Avfall skal sorteres og avhendes i henhold til de regler som gjelder for Oslo kommune. Avfall skal aldri hensettes ved siden av miljøhusene eller andre steder ute på sameiets eiendom.

10. Haven

Haven skal bare benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00

Støy skal unngås og bruk skal ikke være til sjenanse for beboerne eller til skade for vegetasjonen.

11. Dyrehold

Dyrehold kan kun skje etter tillatelse av styret. Beboere som har fått tillatelse til dyrehold plikter å innrette seg slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyr skal ikke luftes på sameiets eiendom.

Ved gjentatte klager på dyreholdet eller ved brudd på forutsetningene, kan styret inndra tillatelsen.

12. Parkering

A.

Sameiet disponerer 26 faste biloppstillingsplasser. Disse leies ut av styret til sameiere som selv bruker sine leiligheter. Dersom det er ledige plasser etter at sameiere som selv bruker leiligheten har fått tilbud om å leie en ekstra parkeringsplass, kan styret leie ut parkeringsplass til sameiere som leier ut sine leiligheter. Dette for en begrenset tid og etter fastsatte regler.

B.

Tildeling av fast parkeringsplass skjer etter ansiennitet. Ansiennitet regnes som tidspunktet sameier har søkt om plass etter innflytting. Bruksretten bortfaller i alminnelighet senest 3-tre måneder etter at sameier ikke lenger har bil eller når en sameier leier ut sin seksjon. Sameier som fristiller sin plass, stiller automatisk øverst på ansiennitetslisten og vil bli tildelt første ledige plass.

C.

Hver seksjon kan bare benytte plass for en bil.

Eventuelt bil nr. 2, kan parkeres på sameiets eiendom hvis kortvarig leierett er gitt fra styret pga. ledige plasser.

D.

Utleide plasser følger ikke med når en seksjon selges. Fremleie er ikke tillatt. Styret har adgang til å dispensere fra tildelingsreglene. Eksempelvis handikapparkering.

E.

Sameiere som ikke benytter sin plass over lengre tid, eks. om vinteren, anmodes om å stille plassen til disposisjon for annen sameier som ikke har fått plass.

F.

Biler må ikke plasseres utenfor oppmerkede parkeringsfelt.

Seksjonseiere plikter å påse at deres gjester/håndverkere parkerer ihht. reglene.

Ved gjentatt eller grov overtredelse av parkeringsbestemmelsene, eller at kjøretøy er til ulempe for framkommelighet på sameiets eiendom, kan styret rekvirere borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

13. Utleie av seksjon

Sameier som leier ut sin leilighet for kort eller lang tid har ansvaret for at leietakerne er klar over hvilke regler som gjelder mht. til bruk av sameiets fellesarealer. Ved inngåelse av leieavtale skal utleier sørge for at leietaker signerer på at de har lest og forstått de regler som gjelder for bruk av sameiets fellesareal. En slik signering skal oversendes styret.

14. Skade

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller overtredelse av sameiets regler.
