

Vedtekter og trivselsregler

Skitunet boligsameie

Revidert i årsmøte 28. mai 2021

VEDTEKTER FOR SKITUNET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.02.2008
Sist revidert ordinært årsmøte 28. mai 2021

§ 1 Navn

Boligsameiets navn er Skitunet Boligsameie

§ 2 Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 188 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner (biloppstillingsplasser i garasjekjeller) på gnr. 102, bnr. 391 i Ås kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.

Bruksenheten for bolig består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller.
- sportsbod i underetasje

i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 05.02.2008.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus på gnr 102, bnr 391.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov. Fastmontert innglassing på veranda/terrasse er å betrakte som et bygningselement.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

§ 4 Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til 2 G, jfr eierseksjonsloven § 31.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og trivselsregler, jfr eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Av hensyn til brannsikkerhet og nødvendig vedlikehold, skal det ikke oppbevares gjenstander, brennbart materiale og/eller søppel i garasjelegget og kjellerganger. På den enkelte seksjons biloppstillingsplass er det tillatt å parkere sykkel, moped, scooter og motorsykkel. Bilhjul kan oppbevares dersom de er hengt opp på vegg bak biloppstillingsplassen. Takboks kan festes i tak over egen biloppstillingsplass.

Ved overtredelse kan styret pålegge at ulovlige gjenstander fjernes innen en angitt tidsfrist. Dersom denne ikke overholdes kan styret få gjenstandene fjernet for seksjonseiers regning. Vask og reparasjon av bil eller andre gjenstander er ikke tillatt i garasjelegget.

§ 5 Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv-, og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er pålagt ansvar for at årlig service/kontroll av gasspeis kan gjennomføres. Feil/mangler på gassapparater med tilknyttede komponenter kan få store konsekvenser både for personer og eiendom. DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap) har fastsatt bestemmelser om at kvalifisert serviceutøver skal foreta kontroll i begynnelsen av hver fyringssesong, uavhengig av hvor mye/lite peisen har vært i bruk. Sameiet organiserer

årlig kontroll via godkjent serviceleverandør, og seksjonseier er ansvarlig for at kontrollen kan gjennomføres i sin boenhet. Manglende kontroll kan medføre stenging av gasstilførsel til leiligheten.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 6. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 6 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne av boligseksjoner etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.

Felleskostnader for garasjekjeller fordeles likt pr biloppstillingsplass medregnet næringsseksjonene. Parkeringsplass for motorsykkel betaler 50 % av prisen for en biloppstillingsplass.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a-konto beløp fastsatt av årsmøtet eller av styret den 1. hver måned.

Felleskostnader omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger og honorarer. Sameiet vedtok i 2010 å opprette vedlikeholdsfond, jfr. eierseksjonsloven § 29, 3. ledd.

Månedlig avsetning til vedlikeholdsfond kan bli regulert hvert år.

§ 7 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
4. Valg av revisor (revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt)
5. Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen
6. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen, med mindre samtlige seksjonseiere er representert i årsmøtet og gir sin tilslutning.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan delta i avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

§ 9 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon gir en stemme. Næringsseksjonene (oppstillingsplassene for bil og mc) har stemmerett kun i saker som vedrører oppstillingsplassene for bil og mc.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

§ 10 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen

§ 11 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og trivselsregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring. Regnskapet følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til trivselsregler, samt regler for felles uteareal. trivselsreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13 Salg / Utleie

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§15 Garasjeanlegg

Hver eierseksjon har en parkeringsplass i garasjeanlegget (tinglyst som tilleggsdel). I tillegg er det 19 Næringsseksjoner hvorav 16 er beregnet for bilparkering. Det er anledning til å leie ut parkeringsplassen, men kun til andre beboere på Skitunet. Næringsseksjoner kan selges, men kun til andre beboere på Skitunet. Biloppstillingsplassene skal benyttes til parkering av registrerte motorkjøretøyer – uregistrerte motorkjøretøyer kan ikke lagres i garasjen over tid.

For å sikre tilkomst av maskiner og utstyr i forbindelse med reparasjons - og vedlikeholdsarbeider, blir seksjonseiere varslet av styret med hensyn til fjerning av biler/sykler etc. Dersom varslingsfristen ikke overholdes, vil merkostnadene med fjerning bli belastet seksjonseier.

Det er etablert infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy. Ved ønske om lading av elektrisk kjøretøy skal det monteres ladeboks med type 2 uttak fra leverandør som sameiet har valgt, og montering skal utføres av autorisert elektriker som sameiet har avtale med. Pris for lading betales pr. kwh forbruk, og skal dekke alle løpende utgifter til infrastruktur og strøm. Pris pr kwh fastsettes av styret, og kan justeres etter forhåndsvarsling til berørte brukere. Bruk av hurtigladere og lading fra stikkontakt er ikke tillatt.

Felles infrastruktur er finansiert av seksjonseierne, og ladeboks finansieres av beboer som ønsker lading. Dispensjon på gitte vilkår er gitt for bruk av noen gamle ladebokser som er godkjent før 2021. Disse må også tilknyttes fellesanlegget med ny ladeboks dersom tilgangen på strøm inn i bygget blir for liten, samt ved salg/eierskifte av seksjonen.

§ 16 Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Ved skader

som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Bestemmelsen gjelder også når

skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Seksjonseier dekker all skade på bygningsmessige installasjoner som innglassing, dersom sameiets forsikring ikke dekker skaden.

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen dersom skaden har oppstått i egen boenhet inklusiv veranda/terasse tilhørende boenheten, samt ved bruddskade på glass. Ved skader som oppstår utenfor boenheten betaler sameiet egenandelen.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonslovens § 31 og vedtektenes punkt 4 anvendes.

§ 17 Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 18 Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 19 Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Trivselsregler

Skitunet Boligsameie

Godkjent på årsmøtet 26. februar 2009
Sist revidert i ordinært årsmøte 28. mai 2021.

1. INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i vårt eierseksjonssameie avhenger mye av at alle som bor her tar hensyn til hverandre og til boområdet vårt. Vi har alle rett til å råde over egen leilighet, men i fellesarealene inne og ute må alle etterleve de regler som fastsettes av årsmøtet og som forvaltes av styret. Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø.

2. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Det skal være ro alle dager mellom kl. 23.00 - 07.00. Motorisert ferdsel til inngangspartiene skal ikke forekomme mellom kl. 23.00 - 07.00. Unntatt utrykningskjøretøyer, uføre, syketransport og avisbud. Ved større selskapeligheter bør naboene varsles. Innredningsarbeider må unngås mellom kl. 21.00 - 07.00 (09.00 på helligdager). Skrot, pappesker og lignende må ikke oppbevares over tid på terrasse eller utenfor inngangsdør. Tørking og lufting av klær og sengetøy på balkong/terrasse skal kun foregå på innsiden av rekkverk og ikke i høyde over rekkverk. Det anmodes om at alle seksjonseiere monterer en gassvarsler i gulvhøyde, for å sikre en forsvarlig varsling av ev. gasslekkasjer. Gassvarsler kan kjøpes i jernvareforretninger.

3. UTVENDIG DEL AV EIERSEKSJON

3.1. Rekkverk, vindusrammer og fasade

Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegg på terrasse/balkong i avvikende farger.

3.2. Utvendig sol- og vindskjerming

Det er anledning til å montere screens, markise, vindskjerm på kassett og utvendig persienne på vinduer samt på terrasser og verandaer. Det skal benyttes grå markiseduk fra Sandatex, dis. 792/ 97. Markise skal ha rett kappe. Vindskjerm skal være i tilsvarende duk fra Sandatex, dis. 97. Utvendig persienne skal ha fargen 0058 sølv, fra Turnils. Screens skal være Antracite Grey type Ral 7016.

På terrasser er det anledning til å montere levegg på kortsidene i trykkimpregnert tre i tilsvarende farge som på husene. Det er tillatt å plante hekk i stedet. Maks høyde 160 cm på kortsiden og noe lavere på langsiden. Det er ikke tillatt å øke arealet på terrassen. Det er eiers ansvar å vedlikeholde hekk samt sørge for at maks høyde ikke overskrides. Seksjonseiere kan skjerme sine balkonger mot innsyn ved foliering med matt film på glassfronter.

Innglassing av veranda/terrasse kan gjøres iht. gjeldende lover og forskrifter fra offentlige instanser, og etter godkjenning av styret. Søknad bilagt tegning/skisse over ønsket innglassing sendes styret som behandler saken ut fra gjeldende krav og retningslinjer for slike installasjoner.

Ved endring av utvendig fasade, ytterligere skjerming eller beplanting utover det som er beskrevet over, skal seksjonseier sende skriftlig søknad til styret.

3.3. Maling av tak på terrasse/balkong

Det er anledning å male tak og søyler på terrasse/balkong, men det må brukes Jotun Mur Grunning Vanntynnet og Jotun Mur Akrylmaling med farge 7356 Isgrå.

3.4. Utvendig belysning

Ved ettermontering eller fornyelse av utvendige lamper/armaturer på terrasser/balkonger er det kun de typer som er godkjent av styret som kan benyttes. Det skal være Moderne Marco 1 (lampegiganten.no) eller tilsvarende.

3.5. Antenneanlegg

Eierseksjonssameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og lignende er ikke tillatt.

3.6. Kabel-TV og bredbånd

I leilighetene er det klargjort for TV og bredbånd fra Telenor. Det står en TV-boks inkludert programkort og et bredbåndsmodem eller fiberboks i leiligheten. Utstyret tilhører leiligheten/Telenor og ikke den enkelte beboer og skal derfor følge leiligheten ved salg. På www.telenor.no vil du til enhver tid finne de siste produktnyhetene og annen oppdatert informasjon om TV- og bredbåndstilbudet. Her kan du også lese om bestilling av raskere bredbåndshastighet, bredbåndstelefon og flere bokser. Du kan også kontakte Telenors Kundeservice på telefon 915 09000.

3.7. Grilling

Elektrisk grill og gassgrill kan brukes så lenge matos og røyk ikke sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på terrasse/balkong. Eierseksjonssameiets tønnegriller kan benyttes på eierseksjonssameiets fellesområde. Seksjonseiere kan låne tønnegrill om ønskelig. Kontakt styret.

3.8. Blomsterkasser

Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk av sikkerhetsmessige årsaker.

3.9. Varmepumper

Installasjon av varmepumpe er et inngrep i fasaden og skal kun utføres etter tillatelse fra styret. Utedelen av pumpen må plasseres inne på egen terrasse/veranda og ikke være til sjenanse for andre beboere. Er avstanden til naboens soverom mindre enn 10 meter vil varmepumpe ikke godkjennes. Det må velges varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå på utedelen. Varmepumpen må være levert av forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAK godkjent forhandler) Det må brukes autorisert personell til montering.

Seksjonseier vil selv være ansvarlig for drift og vedlikehold (slitte deler gir mer støy) og plikter å påse at det ikke oppstår skader på vegger eller balkonger både hos seg selv og naboer. Seksjonseier må sørge for at kondens, inklusive vann og is, ikke genererer skader eller sjenerer andre beboere.

Seksjonseier vil være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på bygning og inventar som følge av installasjon og bruk av varmepumpe.

SKILT OG NØKLER

4. 1 Dørskilt/postkasseskilt/ringeklokkeskilt

Hver enkelt seksjonseier står fritt til å benytte ønsket dørskilt.

Navnelapp til postkasse (og ringeklokke) skal bestilles via styrets epostadresse. Håndskrevne navnelapper er ikke tillatt. Styret sørger for å endre ringetablå.

Det er ikke tillatt å skrive med tusj eller klistre lapper direkte på postkassene. På ringeklokkene tillates det ikke å sette klistrelapper utenpå plastdekslet da rester av lim er vanskelig å fjerne.

4.2 Nøkler til postkasse

Postkassenøkkel kan du få filt opp hos Follo Lås & Glass-Sikring AS i Åsenveien 1, 1400 Ski. Det kan være smart å notere nøkkelnummer og oppbevare det på et lurt sted i tilfelle du skulle miste alle nøklene. Styret sitter ikke med informasjon om nøkkelnummer til hver enkelt postkasse, så dersom du ikke har nøkkelnummer, må du i tilfelle bestille ny låssylinder.

4.3 Nøkler og garasjeportåpner

Eierseksjonssameiet har systemnøkler fra TrioVing. Bestilling av nye nøkler, garasjeportåpner eventuelt nye låser, kan kun gjøres av eier av leiligheten og det må sendes skriftlig bestilling til styret. Bestillingen må ha med følgende opplysninger: Eiers navn, adresse, mobilnummer, leilighetsnummer, nøkkelnummer samt opplysning om hvor nøkkel og faktura skal sendes.

5. INNVENDIG FELLESAREAL

Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjeanlegget.

5.1 Videoovervåking

Videoovervåking av eierseksjonssameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er styret som skal administrere videoovervåkingen. Det er installert videoovervåkingsutstyr ved hver inngangsdør, ved hver garasjeport, inne i garasjeanlegget og i heisgang i hver kjelleretasje. Videoovervåkingen er registrert hos Datatilsynet og er iht. deres retningslinjer. Opptakene oppbevares kun i kort tid, så meld fra til styret umiddelbart hvis noe skjer. Ved behov vil relevante opptak fra anlegget bli overlevert til rette politimyndighet.

5.2. Hovedinngang, trapper og ganger

Hovedinngangsdør har smekklås og kan låses opp manuelt eller automatisk via calling-anlegg i leiligheten. Inngangsdør skal alltid holdes lukket og låst. Fellesareal i trapp og gang er rømningsvei, så det må ikke benyttes til hensetting av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting. Sykler henvises til sykkelstativene utendørs ev. i den enkeltes sportsbod i kjeller. Barnevogn kan plasseres under trapp i kjelleren. Dørmatter utenfor inngangsdør er tillatt, men bør fjernes hver fredag på grunn av rengjøring.

5.3 Sportsboder i kjeller

Det medfølger en sportsbod i kjeller med hver eierseksjon. Vis varsomhet ved oppbevaring av brannfarlige varer og gjenstander, eller noe som avgir lukt. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden, da disse er spesielt utsatt for innbrudd. Dør til bodanlegget har smekklås og det er seksjonseierens felles ansvar at disse alltid holdes lukket og låst samt at lyset slukkes når man forlater rommet.

Det er anledning å montere stikkontakt i egen kjellerbod. Montering skal utføres av autorisert elektriker og kabel må trekkes fra leilighetens sikringsskap. Det skal sendes skriftlig melding

til styret før arbeidet igangsettes. Når arbeidet er utført, skal det leveres inn sluttokumentasjon fra den aktuelle installatør.

5.5 Lading av el-biler og andre ladbare transportmidler

Lading fra kontakt/opplegg som ikke er godkjent representerer en stor brannrisiko, og installasjonen må derfor være i henhold til gjeldende krav og anbefaling fra DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap). Søknad sendes styret, og det kan gis anledning til å montere godkjent veggmontert ladeboks på egen garasje plass for lading av el- og hybridbiler, samt andre ladbare transportmidler (elektriske rullestoler, moped o.l.). Montering skal utføres av autorisert elektriker. Lading fra vanlig stikkontakt er ikke tillatt.

Installasjon av ladestasjoner kan utføres av eierseksjonssameiets samarbeidspartner på el-installasjoner. Dersom seksjonseier benytter en annen installatør, må elsikkerhetsdokumentasjon i form av sluttkontroll oversendes styret.

Alle kostnader knyttet til montering av ladestasjoner på egen garasje plass kostes av seksjonseier. Dette gjelder også trekking av kabler fra ladestasjonen og fram til sikringskap med leilighetens egen strømmåler.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Eierseksjonssameiet har nedgravde avfallscontainere på to stam plassen. Beholderne er merket med symbolene, Rest, Papp/papir og Glass/metall. Alt annet avfall skal bringes til gjenvinningsstasjon. Matavfall skal sorteres i egne grønne matavfallsposer fra Follo Ren. Posen knyttes med dobbelt knute og legges i restavfallscontainer. Annet restavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer/bæreposer, som knyttes godt igjen, før det kastes i samme beholder. Plastemballasje sorteres som restavfall. Papp må deles opp i små biter. Større fraksjoner av papp må fraktes til gjenvinningsstasjon. Avfall og gjenstander skal ikke settes ved avfallscontainerne. Follo Ren's regler for kildesortering av søppel skal følges. Se www.folloren.no.

Sigarettsneiper/snusposer skal ikke kastes ut fra terrasse/veranda og heller ikke på andre steder rundt om på boligområdet. Benytt egnede avfallsdunker som står på fellesarealet. Matavfall eller annen søppel må aldri plasseres i ganger eller på terrasse/veranda. Alle beboere er ansvarlige for at fellesarealer holdes rene og fri for søppel og skrot.

7. DYREHOLD.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ta alltid med hundepose og kast ev. etterlatenskaper i søppelkasser montert på utearealene. Lufting av hund skal ikke foregå på plenen foran leilighetene. Inngangspartiet skal ikke være en fast urineringsplass for hunden, da det i tillegg til sjenerende lukt ikke ser særlig pent ut når snøen ligger der. Følg regler om båndtvang samt Lov om hundehold (hundeloven).

8. UTENDØRS PARKERING

8.1 Ingen parkering nederst på feltet

Det er ikke lov å parkere langs støttemur nederst på feltet og heller ikke nedenfor støttemuren. Bakgrunnen for dette er fremkommelighet for større biler/utrykningskjøretøyer samt snøbrøyting. To plasser er reservert for vaktmester/ servicebil og en plass er merket handicap- plass for gjester. Feilparkering bøtelegges av Apcoa Parkering.

8.2. Parkering på gangveier/foran inngangsdører

På gangveiene og foran inngangsdørene er det kun tillatt parkering for kortest mulig tid for av- og pålessing. Hvis det ikke har vært aktivitet ved kjøretøyet etter 10 min. vil Apcoa Parkering ha anledning til å ilegge bot.

8.3 Parkeringsplass på øvre felt (leiet grunn)

Parkeringsplassen på øvre felt er tiltenkt å være for gjester, bortsett fra enkelte merkede plasser, som blir leiet ut etter avtale med Apcoa Parkering. Leietaker må godkjennes av styret. Søknad om leie av plass sendes Apcoa Parkering Norway AS pr e-post salg@apcoa.no.

Vilkår for gjesteparkeringen:

Parkering mot gyldig elektronisk billett eller gyldig tillatelse fra styret, se spesielle vilkår ved P-automat. 5 timer gratis (gjelder i perioden kl. 07:00 til kl. 22:00), deretter døgnpris. Maks parkeringstid er 4 døgn. Etter dette må kjøretøyet fysisk være borte i 2 døgn før det igjen kan parkeres. Ulovlig parkerte kjøretøy blir fjernet.

Gratis parkeringsbillett for gjesters bil som skal stå over 5 timer, kan fås av huskontakt eller et styremedlem ved henvendelse.

Ved parkering av campingvogn eller varehenger sammen med bil, må ekstra billett løses. Påfør reg.nr på henger på ekstrabilletten og legg den sammen med bilens billett i frontruten. Står campingvogn eller varehenger alene, må billett løses og billett festet godt synlig og slik at billett ikke blåser bort.

Parkering av bil, campingvogn eller varehenger uten registreringsnummer er ikke tillatt hverken på sameiets grunn eller på leiet grunn.

9. NABOKLAGER - BRUDD PÅ TRIVSELSREGLEMENTET

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsregler eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsregler kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Ytterste konsekvens ved gjentatte klager på eier/leietaker i en leilighet er at styret kan begjære leiligheten tvangssolgt eller kreve fravikelse (utkastelse). Jfr. sameiets vedtekter § 7.

En klage vil ikke bli tatt til følge dersom klagende part ønsker å være anonym. Dette kravet utgår kun i de tilfeller hvor det er grunn til å tro at klagende part er utsatt for fare ved å eksponere sitt navn (for eksempel ved alvorlige trusler). I slike saker forventes det at klagende part politianmelder hendelsen.

Den skriftlige redegjørelsen må ha med opplysninger om den klagende parts mobilnummer, e-postadresse, leilighetsnummer samt adresse. I tillegg må det tydelig fremkomme hvem som er anklaget, med opplysning om fullt navn, adresse og leilighetsnummer. Klagende part må oppgi hva som har skjedd samt angi tidspunkt for når brudd på trivselsregler er begått (dato og omtrentlig klokkeslett).

10. Utleie av leiligheten

Ved utleie har seksjonseier det fulle og hele ansvar overfor eierseksjonssameiet for enhver ulempe eller skade som forårsakes av leietakeren. Se §13 – Salg/Utleie i sameiets vedtekter mht. seksjonseiers ansvar ved utleie. Opplysninger om leietakers navn, mobil og epostadresse kan sendes styret på skjemaet «Kontaktinformasjon og skiltbestilling».

Skjemaet kan lastes ned fra www.skitunet.no eller det fåes ved henvendelse til styret.

Opplysningene kan også sendes styret som tekst i mail.