

TRIVSELSREGLER FOR LOMMEDALSTUNET BOLIGSAMEIE

Trivselsreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 – Formål

Trivselsreglene 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 på eiendommen.

2 - Hensyn

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. I denne perioden skal det ikke benyttes verktøy eller andre elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon. Ved større private arrangementer som kan forstyrre natteroen, skal naboer varsles i god tid. Røyking på utearealer inklusive terrasser må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere.

3 - Orden i fellesområder og utearealer

Felles terrasse og uteområder for øvrig er arealet åpent for alle seksjonseiere og leietakere. Fellesterrasse kan brukes fritt til sosialt samvær som også inkluderer grilling. Det må imidlertid vises spesielt hensyn slik at arrangementer ikke påvirker andre beboere unødige. Alle arrangementer skal avsluttes senest kl. 23:00.

For at boligområdet skal være ryddig og pent, skal den enkelte sameier selv påse at det ikke forekommer lagring eller oppbevaring av større gjenstander enn strengt tatt nødvendig på terrasser eller utearealer. Ved skriftlig klage fra andre beboere kan styret evt. pålegge beboer å fjerne gjenstander.

Beplantning på fellesterrassen skal ikke være høyere enn 60 cm og være i stil med eksisterende beplantning.

Sykler bør fortrinnsvis oppbevares i sykkelskur eller på oppsatte sykkelstativ ute eller i garasjeanlegget.

Inngangspartier og kjellerganger må ikke sperres med gjenstander av noen art slik at det er til hinder for andre beboere eller for rengjøring av områdene.

Garasjeplassene skal anvendes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av utstyr/deler tilhørende kjøretøyet. Oppbevaring av andre gjenstander og brennbare objekter tillates ikke i parkeringsanlegget.

4 – Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i henhold til påskrift på søppelcontaineren. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall utenfor søppelcontainerne. Kasserte møbler og skrot skal fjernes av den enkelte seksjonseier snarest mulig etter hensetting. Hensatte gjenstander vil etter kort tid bli fjernet av sameiestyret for den enkelte ansvarlige seksjonseiers regning. Den enkelte seksjonseier er pliktig å sette seg inn i bestemmelsene for vårt avfallssystem,

5 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å merke ringeklokke og postkasse. Postkasseskilt kan bestilles hos Posten på <http://skiltbutikken.posten.no/variants/109>. Målene er 58 x 94 mm.

6 – Renhold

Beboerne må selv bidra til å holde fellesarealene ryddige og pene. Sigarettstumper eller annen form for søppel skal ikke kastes på fellesarealene. Renhold av fellesarealer utføres av eksternt renholdsfirma.

7- Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen og eiendommens fellesarealer. Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning. Eventuell skade skal meldes til styreleder snarest mulig. Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring. I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente/autoriserte håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp eller elektrisk anlegg selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av ham selv eller andre personer i leiligheten. Knuste ruter leiligheten skal eieren selv besørge innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

8 – Melding om skader, feil eller mangler

Skader, feil eller mangler som den enkelte sameier ikke mener seg forpliktet til å utbedre skal meldes skriftlig til styret.

9 – Den enkelte sameiers/leietakers ansvar for installasjoner i leiligheten

Rørøpplagg:

- avløpsrør fra WC og vasker må ikke tilstoppes av fett eller matrester
- montering av avfallskvern er ikke tillatt
- oppvaskmaskin og vaskemaskin skal ha egen stoppekran
- utskifting av sanitærutstyr og endringer i rørøpplagg må utføres av autorisert rørlegger
- ved renovering av våtrom skal arbeidene utføres fullt ut i overensstemmelse med de retningslinjer og krav som følger av Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg:

- sørge for ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til en hver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene
- endringer i det elektriske anlegget må utføres av autorisert installatør. Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende

Ventilasjonsanlegg:

- feil på ventilasjonen skal meldes til driftsselskapet omgående. Beboer bør sørge for skadebegrensende tiltak. Dette er beboernes eget ansvar.

10 - Bruk av fyrstikker, åpen ild og grilling

Røyking, bruk av fyrstikker eller åpen flamme er ikke tillatt i kjeller, kfr. brannloven. Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

Raketter eller annet fyrverkeri må ikke skytes opp fra balkongene eller mot bygningene.

For bruk av biopeis har Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune gitt ut retningslinjer. Disse retningslinjene skal også følges for vårt sameie. Mer om disse retningslinjene finner du på www.lommedalstunet.no

11 - Installasjoner på fasader og i fellesarealer, skjerming

Sameieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til. Dette gjelder den enkelte leilighet/seksjon samt eventuelt seksjonert tilleggsareal rundt leiligheten som inngår i vedkommendes bruksenhet. Terrassene/balkongene i de andre etasjene har sameierne privat bruksrett til.

De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne. Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, ganger, trapper, garasje og andre fellesrom.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade og balkonger/terrasser. Dette innebærer at beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, balkonghimling og balkonggulv.

For å ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for sikre et godt helhetsinntrykk, har styret vedtatt følgende retningslinjer vedrørende skjerming:

a) Utvendig solavskjerming:

Det kan monteres utvendig solavskjerming som følger:

Markiser:

Fargekode: S-7500 N

Ved bruk av markiser må det tas hensyn til eventuelle sjenanse for naboer. Markisen skal ikke gå lenger enn kanten på rekkverket/terrassen. Markisen betjenes med sveiv eller motor.

Screen:

Screen er en utvendigrullegardin med en tyngsterkduksomerperforertogdermedgjennomsiktiginnenfraogutidagslys. Screen betjenes med innvendig snortrekk eller motor. Screen finnes i 2 utgaver, standard eller Qipscreen (mer vindbestandig).

Markisekasse og Screen

Fargen på markisekasse og screen skal være sort dekkasse og koksgrå lameller

b) Skjerming mot innsyn:

For å skape trivsel og hindre innsyn kan det på terrasser og plattinger som er en del av seksjonen (evt. tilleggsareal) oppsettes levegger/rekkverk av samme type og materiale som levert ellers i sameiet.

c) Tregulv på terrasser

Det tillates å legge tregulv på terrasser på bakkeplan utenfor samtlige bygninger etter at tegningsunderlaget er fremlagt og godkjent av styret. Fargen skal være i stil med resten av bygget og skal godkjennes av styret.

Montering av parabol og/eller andre større tekniske installasjoner på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.

12 – Dyrehold

Det er tillatt å holde hunder og katt. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Hunder og katter skal ikke løpe løse på eiendommen.

13 – Skadedyr

Oppdages det veggdyr i en leilighet, må eieren sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene. Styret skal også varsles.

14- Brudd på trivselsreglene

Eventuelle naboklager for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret.

Gjentatte og / eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme og/ eller muntlige klager vil ikke bli behandlet.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

Unighet med sameiestyrets vedtak kan bringes inn som sak for årsmøtet.