

VEDTEKTER

for

Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie

org. nr. 921 719 930

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 09.10.2018 sist endret ved ordinært årsmøte 17.04.2024.

1. NAVN 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Smedhagen Park 3 og 4 Boligsameie. Boligsameiet består av 51 boligseksjoner på eiendommen gnr 27, bnr 668 i Nannestad Kommune.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger inngår i bruksenheterne for bolig. Alle seksjonene har en garasjeplass og en bod i kjeller tinglyst som tilleggsdel til boligen. Disse følger boligen ved salg. Jfr. Seksjonsbegjæringen.

Boligsameiet har egen heis til garasjekjeller, og parkeringsplasser til gjester er plassert på eget uteareal.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Det foreligger en tinglyst erklæring/avtale som regulerer rett til adkomst og bruk mellom sameiet og naboeiendommen med gnr. 27 og bnr. 7, og parkeringsarealet med gnr. 27 og bnr. 28. Erklæringen/avtalen regulerer rett til adkomst og bruk av parkeringsanlegg, parkeringsområder ute, lekeplassen, friområdet, fjernvarmesentralen og hovedtavle for strøm. Se vedlagte erklæring/avtale for utfyllende informasjon. Det foreligger også en tinglyst erklæring/avtale på eiendommen gnr. 27, bnr. 501, som regulerer sameiets adkomstrett til garasjen.

For fellesarealet med gnr. 27, bnr. 501 kan driften bli organisert som et eget realsameie, med egne vedtekter og styre. Styret vil bestå av en representant fra hvert sameie.

Kostnader til drift og vedlikehold av realsameiet vil bli fordelt etter en brøk basert på antall seksjoner per sameie.

Sameiet er pliktig til å overta sin andel av gnr 27 bnr 501 når området er ferdig utbygd.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheters sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

1-2 P-plasser for bevegelsheemmede (HC-plasser)

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser).

Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til beboeren som skal ha plassen.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov, eller vedkommende flytter fra sameiet. Dette gjelder også når eier av seksjonen, som har HC-plassen som tilleggsdel, skal selge sin seksjon.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot en eventuell endring.

2. RETTSLIG RÅDERETT 2-1

Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet. Ingen, inkludert juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Utleie og utlån

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE 3-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (4) Garasjeplass(er) som er knyttet til den enkelte seksjon, kan ikke overdras uavhengig av seksjonen.
- (5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.
- (6) Varmepumpe eller aircondition tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

3-2 Husordensregler

Årsmøtet fastsetter husordensregler. Seksjonseieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, oppsetting av pergola, endring av utvendige farger, montering av badestamp etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående flertallsvedtak i sameiet og /eller styret.

4. VEDLIKEHOLD 4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Sameieren har også ansvaret for staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/ hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseieren.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseieren kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFØRM 5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierene etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytte- eller forbruksprinsippet for den enkelte bruksenhet.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
- (3) Kostnader i forbindelse med garasjekjeller fordeles likt imellom seksjonseierne.
- (4) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte seksjon som del av ordinære felleskostnader, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.

(5) Alle kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter BRA. Dersom sameiet tar i bruk fjernavleste målere, kan forretningsfører bistå med avregning og akontofaktureringer.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK 7-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseieren og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

8. ÅRSMØTET 8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseieren i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
 - h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Husordensregler

Smedhagen park 3 og 4 Boligsameie



Husordensreglene er fastsatt av årsmøtet 17.4.2024. Beboere plikter å holde seg oppdatert om gjeldene husordensregler.

1. INNLEDNING

Husordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.1 Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet. Det vil si husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, også eventuelle leietakere.

1.2 Eier av leilighet er ansvarlig for å videreformidle husordensreglene til leietakere.

1.3 Styret har myndighet til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.4 Klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal som regel først tas opp direkte med vedkommende. Hvis ikke dette hjelper, skal skriftlig klage sendes styret. Etter tre klager på samme beboer(e) kan styret, med henvisning til sameiets vedtekter punkt 6, vurdere fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven, eventuelt pålegg om salg.

2. FELLESAREAL

Omfatter svalganger, trapper, boder, uteareal og garasjer.

2.1 Alle beboere har et ansvar for å holde fellesarealene ryddige og rene og ellers bidra til at eiendommen framstår velstelt og ordentlig.

8 BRUK AV GARASJE/GJESTEPARKERINGSPLASS

8.1 Det er ikke tillatt over tid å oppbevare bilhjul/dekk eller andre gjenstander på oppmerkede plasser i garasjen.

8.2 Ladeapparat for elbil må monteres av autorisert personell og kobles slik at forbruket registreres på den respektive boenhet. Styret skal varsles før slik installasjon iverksettes.

9 LEILIGHETER:

9.1 I toalettet skal kun urin, avføring og toalettpapir kastes.

9.2 Brukt frityrolje, smult og øvrige matoljer må aldri tømmes i vask eller avløp.

9.3 Ved tett avløp skal sugekopp forsøkes. Ellers kan vaktmesteren/styret bistå med veiledning.

9.4 Filter til ventilasjonsanlegget må byttes en gang pr år. Styret sørger for å kjøpe inn filtre til hele sameiet og kan bistå med hjelp til å bytte.

10 BOD

10.1 Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesgarasjen, teknisk rom eller bodene.

10.2 Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjellerboder.

11 DUGNAD

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov. Alle beboere oppfordres til å delta. Utleiere skal sørge for at leietakere gjøres kjent med dugnadsinnkallinger.

12 ENDRINGER

usordensreglene kan endres etter vedtak på årsmøtet.

4. RO OG ORDEN

4.1 Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikkkanlegg, TV og annet underholdningsutstyr må alltid brukes med omtanke og hensyn.

4.2 Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer i god tid.

4.3 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager og lørdager kl. 10.00 – 18.00. På søndager og helligdager bør all slik støy unngås.

Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding i god tid.

5. DYR

5.1 Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy.

5.2 Hund skal alltid føres i bånd.

5.3 Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

5.4 Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger

6. SØPPEL

6.1 Sjøppelbrønnene utenfor blokkene skal brukes i samsvar med sorteringsinstruks påført hver brønn. Sjøppelposene skal knytes godt før de kastes. Nye poser for organisk avfall (grønne) og plastavfall (blanke) kan hentes i hylle i kjellergang.

6.2 Sjøppel som ikke går i sjøppelbrønnene, for eksempel kartong og pappesker, store mengder isopor og annen plast skal leveres til ØRAS på Dal skog.

6.3 Brukt glass- og metallemballasje kastes i glasscontaineren ved bussholdeplassen. Klær og sko legges i plastposer og kastes i container ved bussholdeplassen eller i container ved Shell stasjonen.

7. MELDEPLIKT

7.1 Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at utbedringer kan iverksettes raskt for at skadeomfanget kan begrenses.

7.2 Ved innbrudd eller tyveri må styret orienteres. Politiet og forsikringselskap må varsles i saker som innebærer eventuelt forsikringsoppgjør.

2.2 Det er ikke tillatt å etterlate gjenstander og søppel i fellesarealene. På svalgangene må det alltid være mulig å passere med rullestol og sykebåre.

2.3 Vask av bil eller andre kjøretøyer skal ikke gjøres i garasjelegget.

2.4 Virksomhet som medfører oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasjeplasser er ikke tillatt.

2.5 Røyking i trapperom, heis og garasjelegget er ikke tillatt.

2.6 Alle postkasser skal ha postkasseskilt.

2.7 Oppdages skader, feil eller mangler på sameiets eiendom, skal styret eller vaktmester straks orienteres om dette.

2.8 Dersom det i en leilighet oppdages veggdyr, sopp eller andre forhold som kan medføre skade på sameiets eiendom, skal styret straks orienteres.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1 På balkongene må det ikke settes eller henges opp gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for naboene. Blomsterkasser henges på innsiden av rekkverk.. Beplantning må ikke være høyere enn 120 cm. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.

3.2 Balkonger og terrassers utseende kan ikke forandres med levegger, pergola eller annet uten godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt med utvendige persienner på vinduer.

3.3 På balkongene er det ikke tillatt å sette opp badestamp eller lignende.

3.4 Banking og risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørring av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

3.5 Grilling på balkong er tillatt med gassgrill og elektrisk grill så sant det gjøres i henhold til brannforskrifter. Slange mellom grill og gassbeholder skal være frakoblet når grillen ikke er i bruk. Engangsgrill er ikke tillatt brukt.

3.6 Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong kan bare gjøres etter godkjenning fra styret.

3.7 Røyking på balkongene er tillatt, men bør unngås på svalgangene da mange har soverom på denne siden.

3.8 Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller annet søppel fra balkonger/takterrasser slik at naboens eiendom forsøples.