

ORDENSREGLER for Sameiet Vestre Greverud I, felt M

Revidert i årsmøtet 3.5.2022

1. Ro i sameiet

Beboerne skal vise hensyn til sine naboer, slik at det ikke blir unødig støy.

- Alminnelig menneskelig aktivitet er normalt i et bomiljø og skal tolereres av naboene
- Det skal være ro i huset og på området i perioden kl. 23:00 – 07:00
- Selskaper som varer utover kl. 23 og oppussingsarbeid som medfører støy, skal varsles de nærmeste naboene i god tid på forhånd

2. Behandling av hageavfall og bruk av oppsamlingsplassen ¹

Sameiet har ingen oppsamlingsplass for hageavfall. Alt avfall håndteres gjennom de kommunale renovasjonsordningene i Follo Ren.

3. Dyrehold

Det er tillatt å ha kjæledyr så lenge de ikke er til sjenanse for naboene. De som lufter hunder, skal plukke opp lort etter sin hund.

4. Kjøring på gangveiene

Kjøring på gangveiene er kun tillatt i forbindelse med av- og pålessing samt kjøring av bevegelseshemmede.

5. Parkering

Hver eierseksjon har rett til en garasje plass til biloppstilling. Garasjedøren skal holdes låst når garasjen ikke er under oppsyn.² 24 parkeringsplasser er merket ute. Disse er felles og kan brukes av alle.

- Korttidsparkering og parkering av bil nr. 2 som ikke har garasje plass, kan gjøres på de merkede parkeringsplassene eller ute langs den kommunale veien
- Gjester kan bruke merkede parkeringsplasser
- Det settes av to plasser som er merket for bevegelseshemmede. Disse kan brukes av både beboere og av gjester
- Det er ikke tillatt å parkere biler ved eget inngangsparti eller gangveier
- Garasjen skal ikke brukes til bod/lagerplass
- Husstander som har bobil, campingvogn o.l. må sørge for vinteropplag utenfor sameiet.

Der hvor parkerte biler hindrer effektiv snørydding av parkeringsplassene, plikter bileieren selv å rydde plassen.

¹ Ny tekst vedtatt i årsmøtet 3.5.2022

² Setningen ble lagt til og vedtatt i årsmøtet 22.5.2019

Sameiet Vestre Greverud 1, Felt M

6. Snømåking på gangveier

Felles gangveier som ikke er omfattet av sameiets avtale om snømåking og strøing, er den enkelte seksjonseiers ansvar. Hver seksjonseier har ansvar for å måke og strø den delen av sameiets gangvei som går langs med egen seksjon (hus og hage) på inngangssiden av huset, slik at alle som må passere, kommer uhindret fram.

7. Bruk av strøm i garasjen

Beboere som bruker motorvarmer må også benytte koblingsur/tidsbryter med jording. Motorvarmer skal ikke benyttes utenfor garasjene.

Beboere som ønsker å lade en ladbar motorvogn i sin garasje, skal gjør dette fra godkjent ladestasjon. Beboer blir fakturert for eget forbruk og sin andel av felleskostnader for ladeanlegget.³

8. Beplantning på egne bruksområder.

Ved beplantning og vedlikehold må enhver ta tilstrekkelig hensyn til sine naboer slik at beplantningen ikke er til sjenanse, skaper uønsket skygge og lignende for naboer.

9. Skjøtting av felles friområder for felt K og M, bnr. 620 og 621

Skogen skal ivaretas gjennom ordinært vedlikehold i samarbeid med Boligsameiet Nyjordet, dvs. moderat tynning av løv- og grantrær og rydding. Større inngrep må vedtas i sameiermøtet og i enighet med Nyjordet. Sameiets økonomiske ansvar er 48/78-deler av kostnadene.

Sameierstyrene i felt K og M kan sammen innvilge spesifiserte søknader om at det felles enkelte trær på felles friområder. Det forutsettes at det foretas full opprydding etter evt. felling av trær, og at Sameiet ikke blir påført kostnader verken for felling eller opprydding.⁴

10. Oppsetting og bruk av trampoline ⁵

Seksjonseiere som ønsker å sette opp trampoline i hagen som de har eksklusiv bruksrett til, skal innhente samtykke fra tilstøtende naboer før de søker styret om tillatelse. Trampolinen skal ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.⁶ Den skal sikres slik at den ikke kan benyttes av utenforstående uten tillatelse og tilsyn. Styret skal ha kontroll med at trampolinen er forsvarlig satt opp og vedlikeholdt i samsvar med produktkontrollen. Ved behov for å bruke ekstern fagkompetanse dekkes kostnaden av seksjonseieren. Ved bruk av sameiets forsikring ved eventuell skade skal egenandelen betales av seksjonseieren.

11. Installering og bruk av luft-til-luft varmepumper ⁷

Seksjonseiere som planlegger å installere varmepumpe, skal søke skriftlig til styret.

³ Siste avsnitt vedtatt i årsmøtet 22.5.2019, endret i årsmøte 9.6.2020.

⁴ Siste avsnitt endret i årsmøtet 26.5.2021.

⁵ Vedtatt i årsmøtet 22.5.2019.

⁶ Jfr. Eierseksjonsloven § 25 annet ledd

⁷ Vedtatt som retningslinje i årsmøtet 29.4.2014. Overført til ordensreglene i årsmøtet 22.5.2019.

Sameiet Vestre Greverud 1, Felt M

Styrets godkjenning av installasjon forutsetter at:

1. Det foreligger nabovarsel og skriftlig godkjenning fra naboer
2. Varmepumpen leveres og blir installert av sertifisert forhandler og montør godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP)
3. Den er tilpasset norske forhold og leilighetens areal
4. En representant for styret har deltatt på befaring med sertifisert montør for å sikre at plassering av pumpe og valg av type ivaretar hensyn til bl.a. fukt i bygningskropp og støyproblematikk. Montørens rapport fra befaringen sendes styret.

Krav til installasjon

1. Varmepumpen kan ikke monteres direkte på trevegg som deles med naboer eller på soveromsvegg mellom boliger.
2. Strømtilførselen skal fortrinnsvis hentes fra egen kurs. Dersom stikkontakt likevel blir brukt, skal den være jordet og kursen skal ha tilstrekkelig kapasitet og jordfeilbryter.
3. Reduksjon av støy og risiko for fuktskader:
 - a. Utedelen skal monteres på bakkestativ der nedre del av utedelen ligger godt over snødybde. Dette for å unngå at issvuller som dannes av smeltevann, når opp til enheten. Dersom annen plassering/montering er ønsket, må det være uten ulemper for berørte naboer. Plasseringen skal godkjennes av styret.
 - b. Utedelen må være støydempet.
 - c. Avrenning og avledning av kondensvann må være forsvarlig. Dersom pumpen brukes til nedkjøling, må også innedelen ha forsvarlig utløp av kondensvann fra leiligheten og over i dreneringsledningen.
4. Det skal monteres varmepumpehus over utedelen. Den må sikre tilstrekkelig lufttilførsel. Den skal være i samme farge som huset.

Bruk

5. Det anbefales service/vedlikehold hvert annet år eller iht. anbefaling fra leverandøren.
6. Temperaturen skal justeres ned om natten for å redusere støy.

Varmepumper som ikke er godkjent av styret:

7. Pumpe installert uten godkjenning fra styret eller installert pumpe som medfører sjenerende støy for naboer, fukt eller kondensproblemer, medfører at styret krever å godkjenne ny plassering eller justering av utedelen, eventuelt demontering av anlegget. Dette på seksjonseiers bekostning.
8. Hvis varmepumpen fjernes, skal inngrep på bygningen utbedres av seksjonseieren.