

Ordensregler Emmaustunet

Vedtatt ved sameiemøtet 26.april 2017, endret ved årsmøtet 29.04.20, årsmøtet 19.05.21 og årsmøtet 13.10.2022

- 1 Innledning
- 2 Orden i fellesområdene
- 3 Avfallshåndtering
- 4 Nøkler
- 5 Fasadeendringer og vedlikehold
 - 5.1 Utvendige endringer av boligen (fasadeendring) og av utvendige arealer
 - 5.2 Vedlikehold
- 6 Grilling
- 7 Parkering og kjøring på tunet
 - 7.1 Faste parkeringsplasser
 - 7.2 Gjesteparkering
 - 7.3 Kjøring og parkering på tunet
 - 7.4 Sykkelparkering
- 8 Bilvask
- 9 Lading av elbil
- 10 Utleie
- 11 Julelys og dekorasjoner
- 12 Retningslinjer for solskjerming
 - 12.1 ZIP-screens
 - 12.2 Terrassemarkiser
- 13 Oppblåsbart boblebad
- 14 Takvindu og pipe

1 Innledning

Ordensreglene er ment for beboerne i Emmaustunet og skal sikre gode forhold i boligområdet. Alle må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene slik at området vårt skal bli det trivelige stedet vi ønsker.

Styret forutsetter at du har kjennskap til reglene og at du vet hvor informasjon finnes. Du har selv ansvar for å søke informasjon på sameiets internettsider www.emmaustunet.no. Kontakt gjerne styret dersom du ikke finner det du leter etter eller er i tvil om noen regler.

2 Orden i fellesområdene

Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom.

Huseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier på dugnad.

Alle dører til garasjen skal være lukket og låst. Dette for å unngå at ting forsvinner og for å holde mus og rotter ute.

Sykler, barnevogner, skibokser, sportsutstyr og lignende må ikke settes i fellesområdene utenfor oppmerket parkeringsplass. Sykler kan stå i felles sykkelparkering. Eiendeler som blir stående på fellesområde uten lov kan bli fjernet og/eller kastet.

Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser eller mat som kan tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i bodene.

3 Avfallshåndtering

Emmaustunet har tre nedgravde avfallscontainere for husholdningsavfall, papir og papp og restavfall plassert like utenfor garasjeporten. Disse overvåkes elektronisk og varsler Stavanger kommune når de er fulle.

Alt husholdningsavfall og restavfall legges i lukkede poser og legges i de nedgravde avfallscontainerne.

Avfall som er for stort for lukene skal ikke presses ned slik at sjakten blir stengt. Avfallet skal heller ikke settes ved siden av containerne.

Den enkelte huseier er ansvarlig for egne ID-brikker til avfallscontainerne. Nye brikker kan fås hos Stavanger Kommune.

Det er mulig å arrangere henting av større mengder avfall hos Stavanger Kommune, f.eks. i forbindelse med dugnad eller rydding i forbindelse med flytting. Kontakt henteavfall.no for bestilling av avfallshenting.

Glass, og kun glass, samles i glassbeholder i trappegang i garasjen.

4 Nøkler

Nøkklene er systemnøkler som gir tilgang til hver enkelt leilighet samt fellesområdene. Nye nøkler skal bestilles via styret. Informasjon om dette finnes på hjemmesidene.

Det er viktig å sikre at uvedkommende ikke får tilgang til fellesområdene våre via andres nøkler. Ta derfor kontakt med styret dersom du har mistet eller har blitt frastjålet nøkler. Styret vil vurdere om det er nødvendig med tiltak som å bytte låsesylinder. Dersom dette tiltaket utføres på dørene i fellesområdene, må du også bytte nøkler og låsesylindere i din enhet. Kostnadene ved dette må tas av huseieren som har mistet nøklene sine.

5 Fasadeendringer og vedlikehold

5.1 Utvendige endringer av boligen (fasadeendring) og av utvendige arealer

Alle permanente utvendige endringer skal meldes til styret, og krever godkjenning før arbeidet tar til. Dette er i henhold til [Lov om eierseksjoner, § 30](#). Eksempler på utvendige endringer er:

- alle slags ombygg, påbygg, nybygg, pergola og terrassetak mm.
- oppsetting av faste installasjoner som markiser, levegg, vindskjermer mm.
- utvidelse av terrasser, ny mur, trapp o.l.
- innsetting av vinduer og dører hvor det tidligere ikke var noe

Tiltakene kan ikke være til sjenanse for andre, og må være utformet i henhold til eksisterende utforming og materialvalg. Ved behov, kan styret be om at søker involverer arkitekt. Kostnad for utforming av søknad, ekspertrådgiving og oppføring skal holdes av søker. Direkte berørte naboer skal varsles skriftlig av søker, og ha anledning til å uttale seg før søknaden behandles av styret. Skriftlig søknad med beskrivelse og tegninger av tiltaket sendes til styret.

Tiltak av ny karakter, det vil si tiltak hvor ingen tidligere sameievedtak finnes, skal godkjennes av sameiemøtet med $\frac{2}{3}$ flertall. Sameiere blir informert om tiltaket via ordinær innkallelingsprosess. Alle tiltak som godkjennes vil sette presedens for tilsvarende søknader. I vedtaket bør det spesifiseres hvor stor grad av og/eller eksempler på tilpasning hver seksjonseier kan gjøre uten at det må behandles som et tiltak av ny karakter. Alle tiltak må derfor være utformet slik at tilsvarende seksjoner kan benytte seg av den samme løsningen. Et tiltak som har satt presedens, gir styret lov til å godkjenne tilsvarende søknader.

Tiltak som er søknadspliktige overfor kommunen vil ikke bli behandlet av dem før et vedtak foreligger.

Tiltak som er del av ordinær forvaltning og vedlikehold er ikke søknadspliktig. Eksempler er: Skifte kledning, terrassebord, bytte vinduer, dører mm. som er identisk til det eksisterende.

5.2 Vedlikehold

Den enkelte huseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. Behandling av kledning på yttervegger og vedlikehold fellesbygg ivaretas av sameiet v/styret.

Ved utskifting av vinduer, tak, dører og panel skal nye produkter ha samme størrelse, utforming, og ha tilsvarende materialuttrykk som opprinnelig.

Behandling av terrassegulv er huseiers ansvar, men type behandling og fargevalg skal være i henhold til retningslinjer gitt av styret.

6 Grilling

Det henvises til Grillvettregler fra Norsk brannvernforening: "På balkong skal man aldri bruke kullgrill på grunn av stor fare for brannspredning. Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer fordi man i større grad kan kontrollere varmen. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale".

Det oppfordres til å ikke bruke kullgrill på altan/balkong i 2. og 3. etasje. Hvis du bruker kullgrill, gjør det på bakkenivå og i god avstand fra vegg.

Når man bruker grill skal man alltid ta hensyn til naboene, spesielt med tanke på lukt og grillo.

7 Parkering og kjøring på tunet

7.1 Faste parkeringsplasser

Alle boligene har fått tildelt fast parkeringsplass i garasjeanlegget.

Alle har ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn i garasjeanlegget. Vær oppmerksom ved innkjøring og utkjøring fra garasjen.

7.2 Gjesteparkering

Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester. Dersom det ikke er ledig plass på gjesteparkeringen, er vi henvist til å finne ledige plasser i området. Det er ikke anledning til å parkere på parkeringsplassene til Rosenli-blokkene. Parkeringsplassene ved barnehagene i området er forbeholdt barnehagens ansatte og besøkende i barnehagens åpningstid som er mellom kl 07.00 og 16.30.

7.3 Kjøring og parkering på tunet

Uteområdet skal i utgangspunktet være bilfritt. Det er kun tillatt med begrenset kjøring på tunet i forbindelse med av- og pålessing av større ting og varer. Kjør forsiktig, og ikke la bilen stå lengre enn det som er nødvendig for å lesse av/på. Fartsgrense for gatetun er "gangfart", dvs ca 7 km/t.

Det er ikke tillatt å parkere biler på tunet eller foran boligene.

7.4 Sykkelparkering

Det er et begrenset antall sykkelparkeringer tilgjengelig i garasjen. I tillegg kan den enkelte parkere sykkel utenfor sin bod, i tilknytning til egen parkeringsplass.

Moped, motorsykkel o.l parkeres på egen parkeringsplass.

8 Bilvask

Utvendig vask og vedlikehold av bil er tillatt, forutsatt at man viser hensyn til naboer, og plasserer bilen slik at den er minst mulig i veien for andre. Ikke la bilen stå på fellesarealet uten at du er i

nærheten slik at bilen kan flyttes hvis det er behov for det. Følg reglene for parkering og kjøring på tunet.

Det er ikke tillatt å bruke avfettingsmidler eller sterke kjemikalier. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er ikke tillatt.

9 Lading av elbil

Lading av elbil skal kun skje med godkjent lader eller industristikk som er installert for formålet. Se vedtektene for installasjon av elbillader på egen parkeringsplass.

Det er forbudt å lade med skjøteledning i garasjen eller fra egen bolig. Om du må nødlade med stikkontakt (dersom du ikke får ladet i garasjen/strømnettet er nede) må du følge Elbilforeningens anbefalinger:

- Maks 10 A kurs
- Du må alltid trekke ut kabelen fra bilen før du tar ut støpselet fra stikkontakten når du har ladet ferdig
- Laderen skal henges i krok eller ligge i en kurv
- Kabel og kontakter skal sjekkes jevnlig for varmgang

10 Utleie

Ved utleie av bolig er den enkelte huseier pliktig til å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietakeren. Huseier er ansvarlig for at ordensregler og vedtekter overholdes.

11 Julelys og dekorasjoner

Vis hensyn til naboer hvis du henger opp julelys eller andre dekorasjoner. Det er ikke tillatt med lys som kan virke sjenerende, som f.eks sterke, blinkende lys eller lys som lyser rett inn i andres vinduer. Rådfør deg eventuelt med berørte naboer.

Opphenging av flagg, slagord eller symboler som kan virke støtende er ikke tillatt.

12 Retningslinjer for solskjerming

Du må søke styret om montering av alle former for fast solskjerming og markiser. Du kan ikke montere før søknaden er godkjent. Søknaden skal vise konkret hva slags farge du planlegger på ramme og duk, helst med fargeprøve. Styret har fargeprøver for duk som kan brukes for sammenligning. Søknader som avviker fra retningslinjene nedenfor vil ikke bli godkjent.

Det tillates to typer solskjerming; zip-screens og markise. Zip-screens kan monteres direkte på vinduene. Markiser tillates kun over vinduene mot terrassene. Dersom du ønsker andre typer solskjerming som pergola e.l., må det behandles i årsmøtet.

12.1 ZIP-screens

Zip-screens tilsvarende det som allerede er installert på hus #34 blir standard for sameiet. Den enkelte står fritt til å velge leverandør såfremt leverandøren leverer en screen som er tilsvarende i uttrykk, form og kvalitet som screen på hus #34.

På grunn av naturlig falming over tid vil ikke fargen på dukene fra hus til hus være helt lik med mindre man har en felles bestilling av disse. Man skal tilstrebe å få til mest mulig lik farge som andre Zip-screens på tunet. Styret har tekstilprøve til utlån som man kan ha med til leverandør for å få mest mulig lik farge.

Styret skal godkjenne valgt løsning før bestilling og montering.

Farge på ramme:

- Hvit ramme - tilsvarende vindu.

Farge og kvalitet på duk:

- Ensfarget lys beige. Likest mulig vegg. Se tekstilprøve fra styret.

Plassering på vegg og montering:

- Monteres direkte på vindu.
- Stikk/elektrisk opplegg til markisen må monteres av godkjent elektriker.

12.2 Terrassemarkiser

Markisen skal ha helkassett. Utfall må være ca 250 cm slik at duken rekker ut over rekkverk. Dette for at regn/vann skal dryppe på utsiden av rekkverket. Utfallet kan ikke være lenger enn 2/3 av markisens lengde.

Den enkelte står fritt til å velge leverandør, men farge på duk og ramme skal være lik for alle. Dukene vil falme noe avhengig av bruk. Styret har tekstilprøve til utlån som man kan ha med til leverandør for å få mest mulig lik farge.

Styret skal godkjenne valgt løsning før bestilling og montering.

Farge på kassett, støttestag og fast struktur:

- Det skal være fast kassett.
- Farge: sølv - lik nedløp og takrenner.

Farge og kvalitet på duk:

- Det anbefales å gå for selvreisende duk av god kvalitet selv om dette ikke er et krav.
- Farge: Ensfarget mørk grå: eksempel 4215/24 (Norisol). Se tekstilprøve fra styret.

Plassering på vegg og montering:

- Plasseres etter montørs anbefaling. Det er ønskelig at man forsøker å få lik høyde på samtlige markiser på sameiet. Høyden fra terrassegulv vil selvfølgelig variere fra etasje til etasje.

- Dersom en nabo med terrasse på samme nivå på en rekke har montert en markise tidligere, skal markisen monteres i lik høyde /på linje med denne.

Det anbefales at man skrur opp en monteringsbjelke på fasaden i forkant av installasjonen på grunn av den stående kledningen. Markisen vil festes på denne. Materiale på monteringsbjelke skal være tilsvarende kledningen den monteres på (Royal Brun eller Royal Natur). Dimensjon avtales med leverandør, men skal være lik eventuelle andre markiser på samme rekke.

Stikk/elektrisk opplegg til markisen må monteres av godkjent elektriker.

Markisens lengde:

Lengden vil variere avhengig av om det er i 1. etasje, 2. etasje (hus med to etasjer) og 3. etasje. Så lenge markisen plasseres i lik høyde på alle hus vil det være opp til den enkelte om de vil ha markise i hele husets lengde eller om den skal være kortere slik som for eksempel #14 har. Markisen skal ikke være så lang at den blir til sjenanse for nabo.

13 Oppblåsbart boblebad

Oppblåsbart boblebad på egen terrasse på bakkeplan må søkes til styret. Boblebad på balkong i 2. eller 3. etg tillates ikke. Vann skal pumpes til / tømmes i avløp. Søker skal sannsynliggjøre hvor vannet vil renne ved en eventuell lekkasje. Boblebadet skal ha lokk med barnesikring dersom det er uhindret tilkomst mellom seksjonene.

Seksjonseier er ansvarlig for skade/vannlekkasje hos seg selv eller naboen(e) ved en eventuell vannlekkasje fra boblebadet.

14 Takvindu og pipe

Alle seksjoner har anledning til å installere takvindu og pipe for egen regning og risiko. Alle arbeider som berører tak eller fasade skal utføres av håndverkere med fagbrev og firma med sentral godkjenning for denne typen arbeid. Arbeidene må kunne dokumenteres korrekt utført på forespørsel fra sameiets styre eller forsikringselskap.

Om nødvendig, må seksjonseier selv bekoste arbeid og nytt vindu. Sameiet skal ikke påføres økonomiske utlegg som følge av søknad, installasjon og vedlikehold av en seksjons takvindu eller pipe. Skade på bygningskropp, det være egen seksjon eller en annen eiers seksjon, som påviselig skyldes takvindu eller pipe og ikke dekkes av forsikring, skal i sin helhet dekkes av seksjonseier. Forpliktelsen følger alle fremtidige eierskifter.

Seksjonseier skal utforme søknad til styret i forhold til plassering, størrelse og hvilke modell takvindu(er)/pipe før byggesøknad til kommunen og arbeid igangsettes. Dersom området hvor man ønsker å sette inn vindu har krav til brannmotstand skal vinduer som oppfyller krav og faste vindusfelt benyttes.

Det tillates å installere vinduer fra leverandøren Velux eller annen anerkjent leverandør som er tilpasset takets vinkel og norske forhold. Vinduene skal leveres med mørke aluminiumsbeslag

utvendig. Eventuell utvendig solskjerming på takvinduene skal være av mørk farge (eks. sort eller grått). Pipe og pipeløp skal være sort.