

# FORELØPIGE ORDENSREGLER FOR

## Skiparviken Boligsameie

Fastsatt av styret 25. Juni 2021

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligsameiet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates at arbeid blir gjort i tidsrommet:

- 🔧 Klokken 0700-2000 på hverdager
- 🔧 Klokken 1000-1800 i helg og helligdager

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

*Beboerne skal sørge for:*

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligsameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eierne skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligsameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Sameiets boligdel har nedgravd søppelstasjon med kammer for bio/mat, papir, plast og restavfall. Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere annet sted i kommunen. Avfall **skal ikke** settes utenfor nedgravd søppelstasjon.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligsameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellessdører skal alltid være låst.

#### **5. Kjøring og parkering**

Det er ikke tillatt og parkere på andre steder enn på egen tilvist plass for beboere. Gjester skal bruke gjesteparkeringen eller tilvist plass for beboerne de besøker.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i boligsameiet under forutsetning av at det leveres signert skriftlig erklæring om dyrehold til sameiets styre, og at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Søknadsskjema fås hos sameiet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

#### **7. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligsameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Det er ikke tillatt å tukle med brannalarmen i egen leilighet. Hvis det skjer, blir regningen belastet andelseier.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

#### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# Veilederen gjeldende altan og uteplass i Skiparviken boligsameie

Versjon 1.0

Dato: 22.mars 2022.

## Bakgrunn

I perioden august 2021 – februar 2022 har styret fått henvendelser som gjelder permanente endringer på egen altan/uteplass. Eksempler på dette er montering av pergola og spilevegg, solskjerming og innglassing av altan.

Det er veldig forståelig at beboerne ønsker seg ulike løsninger for sol- og vindskjerming, for å begrense innsyn og for å gjøre altan/uteplass trivelig i all slags vær og alle årstider.

Å gjøre permanente endringer på altan/uteplass kan fort bli kilde til konflikt grunnet ulike oppfatninger om hva som kan aksepteres. Det er også ulike oppfatninger av hva som er pent og det er viktig at vi forhindrer en tilfeldig utvikling og at vi ivaretar de arkitektoniske kvalitetene i gaten. Det har mye å si for trivsel at vi har det fint rundt oss. Det er i tillegg viktig å etterleve krav i lov og forskrift.

## Fremtidig evaluering og revisjon/oppdatering av veilederen

Det legges til grunn at vi de nærmeste årene vil gjøre oss en del erfaringer som medfører et behov for å endre og tilpasse veilederen etter hvert som vi avdekker nye behov og problemstillinger. På noen punkter kan det være at styret legge opp til en noe streng tone nå i mars 2022, men det er fullt mulig at noen av punktene endres fra 2023 av basert på erfaringene vi gjør oss i 2022.

\*\*\*\*\*

## Formål

1. Styret er av den oppfatningen at det ikke skal være flere regler enn nødvendig, og at vi baserer oss på god folkeskikk og at vi tar hensyn til hverandre.
2. Veilederen skal ta for seg hva som er tillatt å gjøre uten styrets godkjenning og hva som krever styrets godkjenning.
3. Veilederen er vedlegg til husordensreglene.

## Veilederen – årlig revisjon, brudd, tvilstilfelle

1. Årlig revisjon: Veilederen vil bli revidert og korrigert i forhold til eventuelle nye erfaringer / problemstillinger, og vil bli oppdatert på Vibbo sammen med husordensreglene.
2. Brudd på veileder:
  - a. Når styret vedtar at byggmessige endringer skal reverseres, skal seksjonseier se til at det skjer uten unødig forsinkelse.
  - b. Kostnader som følge av demontering, remontering og eventuelt reparasjon dekkes av seksjonseier i sin helhet.
  - c. Ved utleie har seksjonseier det fulle ansvaret for det leietager foretar seg.
  - d. Styret har ikke økonomisk ansvar dersom seksjonseier/beboer setter i gang prosjekter som reverseres uten å ha fått nødvendig skriftlig godkjenning.
3. Tvilstilfelle: Er du i tvil eller det er usikkerhet på om noe er tillatt eller klokt, ta kontakt med styret før igangsettelse av arbeid for avklaring.  
Bruk gjerne epost [skiparviken@styrerommet.no](mailto:skiparviken@styrerommet.no) eller meldingsløsning i Vibbo.

\*\*\*\*\*

## Søknad til myndighetene

1. Noen endringer kan være søknadspliktige. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke krav og forholde seg til Bergen kommunes til enhver tid gjeldende regelverk.
2. Det kan ikke sendes inn søknadspliktige endringer til Bergen kommune som først krever årsmøtebehandling. Se vedtektene.

### **Møblering av altan / uteplasser som tilhører egen leilighet**

1. Det er lov å ha frittstående møbler, plantepotter, plantekasser o.l uten å søke styret.
2. Boring og bruk av ekspansjonsbolter ol i bærende konstruksjon (betong søyler) tillates ikke da det fort kan føre til følgeskader på bygning.
3. Boring og bruk av ekspansjonsbolter ol i tak og vegg til fastmontering av møbler, blomsterkasse kan føre til følgeskader på bygget og tillattes ikke.
4. Sprinklerhode tildekkes ikke.

### **Grill**

1. Gass- og elektrisk grill tillates.
2. Kullgrill og engangsgrill tillates ikke.
3. Gassflasker oppbevares stående og i skyggen.
4. Gass fra vegguttak: Sett ventil i av-stilling i gass-skap om vinteren og i lengre perioder uten bruk.
5. Sjekk tilstand og vurderer bytte av gass-slanger årlig.

### **Spilevegg**

1. Spilevegg tillates kun med samme materialer/farge som i det opprinnelige prosjektet.
2. Det er ikke tillatt å sette opp spilevegg uten tillatelse både fra naboer og styret.
3. Før skjerming settes opp må beboer ha mottatt styrets skriftlige godkjenning.

### **Tilgang til grøntareal fra leilighetene i nederste etasje**

1. Port tillates kun med samme materialer/farge som i det opprinnelige prosjektet.
2. Det er ikke tillatt å sette inn port uten tillatelse både fra naboer og styret.
3. Før port settes inn må beboer ha mottatt styrets skriftlige godkjenning.

### **Skjerming som hindrer innsyn**

1. Delvis gjennomiktig plastfilm uten mønster tillates på glassrekkverk.
2. Det er ikke nødvendig å søke nabo eller styre om dette.

### **Skjerming som hindrer innsyn**

1. Tett-skjerming (vegg, gjerder og lignende) i tre, metall og stoff tillates ikke.
2. Delvis gjennomiktig plastfilm med mønster tillates ikke på glassrekkverk.

### **Markiser**

1. Markiser inkl. pergolamarkise tillates kun på toppetasjene hvor det er takterrasse.
2. Plassering skal hensynta konsekvenser for naboer – tap av utsikt, endrede solforhold mm
3. Det er ikke tillatt å sette inn markise uten tillatelse både fra naboer og styret.
4. Før markiser monteres må beboer ha mottatt styrets skriftlige godkjenning.

### **Pergola**

1. Pergola tillates ikke.

### **Annen skjerming**

1. Solskjerming inntil vinduene tillates. Det vil si utvendig rullegardin/screens.
  - a. tillates kun med nøytrale farger som i det opprinnelige prosjektet.

# Veileder gjeldende garasje og underetasje i Skiparviken boligsameie

Versjon 1.0

Dato: 22.mars 2022.

## Formål

1. Styret er av den oppfatningen at det ikke skal være flere regler enn nødvendig, og at vi baserer oss på god folkeskikk og at vi tar hensyn til hverandre.
2. Veilederen skal ta for seg hva som er tillatt å gjøre uten styrets godkjenning og hva som krever styrets godkjenning.
3. Veilederen er vedlegg til husordensreglene.

## Veilederen – årlig revisjon, brudd, tvilstilfelle

1. Årlig revisjon: Veilederen vil bli revidert og korrigert i forhold til eventuelle nye erfaringer / problemstillinger, og vil bli oppdatert på Vibbo sammen med husordensreglene.
2. Brudd på veileder: Kostnader som følge av demontering, remontering og eventuelt skal reparasjon dekkes av beboer i sin helhet.
3. Tvilstilfelle: Er du i tvil eller det er usikkerhet på om noe er tillatt eller klokt, ta kontakt med styret før igangsettelse av arbeid for avklaring.  
Bruk gjerne epost [skiparviken@styrerommet.no](mailto:skiparviken@styrerommet.no) eller meldingsløsning i Vibbo.

\*\*\*\*\*

## Orden og ryddighet

1. Av hensyn til sikkerhet, orden og trivsel skal alle opptre hensynsfullt og det skal holdes ryddig i garasjen, ved bodene og i trappeområder/fellesområder.

## Skade og slitasje

1. Er du uheldig å skade eller oppdager skader på dører, rulleport, el-anlegg, heis mm må du melde fra til styret umiddelbart.
2. Oppdager du påbegynnende slitasje/skader eller identifisere andre tekniske eller praktiske problemer skal det også meldes fra til styret slik at styret kan iverksette tiltak og unngå unødvendige kostnader eller løse praktiske problemstillinger.

## Gjesteparkering

1. Det er merkede p-plasser forbeholdt gjester i garasje B og C.
2. For å få tilgang til å åpne rulleportene og slipper inn gjester via telefonoppringning eller app, ta kontakt med styre. Bruk gjerne epost [skiparviken@styrerommet.no](mailto:skiparviken@styrerommet.no) eller meldingsløsning i Vibbo.
3. Det må påregnes noen dager med administrasjon.

## Elbil-lading

1. Elaway har ansvar for drift og fakturering. I tillegg leverer Elaway veggmontert lader som kan kjøpes eller leies.
2. Ta kontakt med Elaway ved fakturaspørsmål, bestilling eller driftsproblemer.  
[Elaway gjør lading enkelt - leie, eie eller drift av ladeanlegg](#)

## Bruk av fellesstrøm

1. Strøm er tilgjengelig i garasjene via stikkontakt plassert ved trappehusene.
2. Det er tillatt å bruke strøm til støvsuger og lignende.
3. Det er ikke tillatt å lade elbiler med felles strøm. Dette grunnet brannfare.
4. Beboere har ansvar for å sikre at sine gjester ikke benytte seg av felles strømmuttak til lading av bil.

## **Oppbevaring i garasje**

1. Tak Oppheng i tak tillates ikke. Dette grunnet krav til brannsikkerhet, og fare for at sprinkleranlegget utløses ved et uhell.
2. Vegger og gulv inntil bakvegg Beboere som eier egen p-plass kan oppbevare bildekk, takbøyer og takboks på bakvegg(montert) og på gulvet inntil bakvegg.
3. Det understrekes samtidig at oppbevaring ikke skal være til ulempe for nabobilen.
4. Det skal ikke monteres noe på vegg 60cm fra taket og ned. Dette grunnet krav til brannsikkerhet, skade og fare for at sprinkleranlegget utløses ved et uhell.
5. Skråvegg og friareal rundt p-plass Noen p-plasser har skråvegg på baksiden og noen har vegg/trappehusvegg til høyre eller venstre med friareal. Skråvegg og friareal rundt bilene er fellesareal som normalt er øremerket sykkelparkering. Dette medfører at skråvegg og andre vegger ikke kan benyttes til oppbevaring av private eiendeler.

## **Oppbevaring av boss og diverse i garasjen**

1. Avfall, emballasje, møbler, drivstoff, spylevesker, bilvoks, flasker, bøtter og lignende tillates ikke oppbevart i garasjen. Oppbevaringshyller tillates ikke.

## **Oppbevaring av sykkel og annet sportsutstyr**

1. Sykkel oppbevares enten i egen bod eller i felles sykkelparkering.
2. Fritidsutstyr oppbevares i egen leilighet eller bod.
3. Det er ikke tillatt å oppbevare sportsutstyr i fellesareal uten styrets godkjenning.
4. Det vil være lov å oppbevare sportsutstyr, kajakk ol i fremtidige felles reoler og boder der det er tilrettelagt for det.

## **Oppbevaring i fellesgang og trappehus**

1. Oppbevaring tillates ikke. Dette er spesielt viktig med tanke på brannsikkerhet og evakuering.

## **Vask av bil og andre kjøretøy**

1. Det er ikke tilrettelagt for å vaske bil i garasjene, og det er derfor ikke tillatt å vaske bil ol.
2. Det er lov å spyle av barnevogn, sykkel og annet sportsutstyr der det er felles vannuttak utenfor garasjene. Dette under forutsetning av at det ikke fører til ulempe for andre beboere.

## **Bruk av private boder**

1. Lysbryter skal alltid være i på-stilling for at lyssensor skal virke.
2. Fellesdør til boden lukkes alltid igjen av hensyn til sikkerhet.
3. Gangene holdes ryddige og frie for møbler, kasser mm
4. Drivstoff og gass til gassgrill skal ikke oppbevares i bodene. Dette grunnet brann og eksplosjonsfare.
5. Det skal ikke oppbevares noe 20cm fra taket og ned i bodene. Sprinklerhodene skal ikke tildekkes. Dette grunnet krav til brannsikkerhet, og fare for at sprinkleranlegget skades eller utløses ved et uhell.