

Velkommen til Sameiet Ormåsen 2

Et sameie er ikke et selskap, men en sammenslutning av eiere. I et sameie kjøper du en selveierbolig, kalt eierseksjon. Den består av boligen din og eventuelle andre deler av sameiet, som for eksempel parkeringsplass og bod. Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden i din seksjon, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for de andre eierne. Det er verdt å merke seg at vedlikehold ikke er frivillig, verken for den enkelte seksjonseier, som plikter å vedlikeholde sin seksjon, eller for sameiet, som plikter å utføre felles vedlikehold. Husk at du må skaffe deg egen innboforsikring

Sameiet Består av 26 leiligheter. Det siste bygget ble ferdigstilt i 2009, og de første seksjonseierne flyttet inn i 2008.

Vi har ingen vaktmester, meld fra til styret dersom du oppdager at noe må utbedres på fellesområdet.

Vi har en egen facebook-gruppe som heter Ormåsen 2. Gi beskjed til styret dersom du ikke er lagt til.

Styret består av:

- Leder: Ralf William Nummelin, 7B, tlf 94473536
- Kasserer: Ronny Thoresen, 9B, tlf 91363138
- Styremedlem: Jorun Lillehagen, 3B, tlf 99039329
- Styremedlem: Erik Ragg, 25B, tlf 99468100

Årsmøte: Ordinært årsmøte for boligsameier skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Da møtes alle eiere, for å godkjenne årsberetning, årsregnskap, samt godkjenne neste års budsjett. I tillegg stemmes det over eventuelle forslag til drift og vedlikehold. Det er også årsmøtet som stemmer over endringer i vedtektene (et sett med regler som gjelder for sameiet). Årsmøtet er den øverste bestemmende myndigheten i sameiet. Alle sameierne har rett til å delta på møtet og komme med forslag som gjelder sameiet. Merk at hver eierseksjon har én stemme på årsmøtet. På årsmøtet velges også et styre som har ansvaret for drift og forvaltning av sameiet. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge vedtektene og andre beslutninger som årsmøtet har tatt. I forkant av ordinært årsmøte skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. I utgangspunktet er ingen sak for stor eller for liten for behandling.

Diverse info:

Fellesområdet er: plen, fellesparkeringer og foran boligene.

NB: Eiere av boligseksjoner i 1. etg har eksklusiv bruksrett til plen på balkongside av boligene 4m ut fra husvegg.

Alle må bidra til å holde fellesområdet ryddig. Dette gjelder også den enkeltes inngangsparti. Inngangspartiene skal ikke brukes som lagringsområde for ting beboere ikke har plass til i uteboden. Hold plena ryddig slik at man kommer til med plenklipper.

Plenene ved inngangspartiene skal ikke brukes som eksklusivt uteområde for beboere verken i 1.etg eller i 2. etg.

Dugnad: Deltagelse på dugnad gir hver og enkelt mulighet til å kunne utføre forefallende eller planlagt arbeid for sameiet. Dugnad skal være sosialt og bidra til bedre naboskap. Ikke minst skaper det et større eierskap til felles eiendom. Dugnad er også fin arena for å få med seg informasjon fra styret og innspill til fremtidige tiltak. Vi har 2 dugnader i året. Det utføres litt forskjellige oppgaver til hver dugnad, som rydding, raking, fjerning av ugress, holde grøntareal i orden, plante blomster, spyling av søppelrom og søppelbeholdere, rengjøring av takrenner. Tidspunkt for dugnader publiseres på facebook, et skriv legges i postkassa og det henges opp plakater på carport ved innkjøring.

Beising: Beboer har selv ansvar for regelmessig beising av gulv på veranda og inngangsparti, samt trapper, og toppbord på gelender (foran og bak huset). Dette er ikke valgfritt. Kostnad ved beis, og evt. bytting av terrassebord må den enkelte beboer stå for selv.

Plenklipping: plenklipping av alle plener går på rundgang. Hver seksjon har ansvaret for plenklipping i 1 uke hvert år, hvilken uke det er går på rundgang. Det blir formidlet en liste hver vår, og dersom uken ikke passer, bytt med en nabo.

Redskapsbod/fellesbod: Sameiet har to felles redskapsboder. Den ene ligger på hjørnet ved nr. 19A, her står gressklipper og snøfreser, og den andre ligger på hjørnet av nr. 7A. Alt av sameiets redskaper og utstyr skal være lagret i disse bodene. Etter lån/bruk skal redskapene legges tilbake i denne boden. Bodene skal til enhver tid holdes låst.

Utvendig vannkran: hvert hus har kran som er plassert på den enden av huset hvor kjøkken vender mot utvendige boder. Den er avstengt fra 1.oktober til 1.mai

Felleskostnader: Felleskostnadene per. 01.01.2024 er kr 1500,- pr. mnd., økes til Kr 1.883,- pr. mnd. fra 01.06.2024 (vedtatt på årsmøte for 2024)

Felleskostnader dekker forsikring av byggene, snømåking, strøing, strøm og vann fellesområde og noe vedlikehold. Innbetalingsfrist er den 15. hver mnd. og forutsetter tegning av e-faktura. Ta kontakt med styret ved evt. spørsmål.

Parkering: Hver seksjon har 1 tildelt carport. I tillegg har vi noen parkeringsplasser ved carportene, og 1 felles gjesteparkering med Sameiet Ormåsen 1 (foran vår brunrøde rekke). Alle skal benytte carport til parkering av bil. Dersom man har 2 biler, benyttes parkeringsplasser ved carportene før gjesteparkeringa. Vær obs på at snøbrøyting er en utfordring dersom gjesteparkering er fylt opp av biler på vinterstid. Man starter innerst på parkeringsplassen og fyller opp utover, slik at det er lettest med tanke på snøbrøyting. Parkeringsplasser ved enden av den lange carporten skal ikke benyttes om vinteren, da det er der snøen tømmes.

Lading av elbil/hybrid: Infrastruktur for elbil er installert i alle carporter. For å lade elbil, må bare selve laderen monteres. Laderen bestilles av Circle-K, og kan monteres av brukeren selv. Evt. få hjelp av en i styret.

NB! Det er ikke tillat å lade el/hybridbil ved bruk av annet enn ladere fra Circle-K

Brøyting/strøing: Styret ordner med regelmessig brøyting av fellesområdene. Strøing bestilles etter behov, da det er ganske kostbart. Vi har to kasser med strøsand, en mellom 1A og carport og en ved redskapsbod på grønn rekke ved 19A. Her kan alle ta i et tak og strø de områdene som er glatte. Hver seksjon har ansvar for å brøyte sitt inngangsparti. Denne snøen legges på egen plen, ikke på veien.

Bilkjøring/parkering rundt og ved bygningene: vær obs på at barn leker! Når man kjører inn Orrhanemyra er det 30 km/t som er fartsgrensa. Rundt husene her må man kjøre enda saktere. Barn kan komme fort rundt hjørnene, og det er heller ikke alltid lett å se, spesielt når man kommer rundt hjørnet ved søppelkasser/carport. Biler skal aldri stå parkert ved inngangene eller andre steder hvor det hindrer ferdsel. Tenk at ambulanse og brannbil til enhver tid skal ha fremkommelighet ved byggene. Man kan stanse foran egen inngang i inntil 15 minutter dersom man har behov for å lesse av og på biler. Stans ved inngang er på eget ansvar, her leker barn. Barn skal ikke bruke carporter og parkeringsplass som lekeområde.

Maling av byggene: Beige/grønt bygg ble malt i 2011 og 2018. Brunrødt i 2012 og 2019, og hvitt/grått bygg i 2013 og 2021. Det er beregnet at det skal males igjen 2026,2027 og 2029. Det settes av Kr. 10.000,- hver måned for å dekke maleutgifter.

Markiser/utvendige persienner/screens/himlinger på terrasser, samt varmepumpe: For at fasaden på bygningene skal ha et pent og enhetlig preg, er det fint om den enkelte beboer kontakter styret for råd før innkjøp.

Ventilasjonssystemet: husk å bytte filter minst en gang i året (2 stk over vifta på kjøkkenet) Disse bestilles via Flexit, snarvei for å bestille [/produkter/relatert/filtersett...](#)

og de tilbyr avtale på utsending en eller to ganger i året. De selger også poser til sentralstøvsuger.

Vær obs på å vaske avtagbart filter inni kjøkkenvifta regelmessig, Dette er spesielt viktig med tanke på brannsikring. Disse filtrene (med deksel) kan vaskes i oppvaskmaskin. Her kan det bestilles (metallfilter) <https://vvskomplett.no/kjokken-vaskerom/flexit-fettfilter-metall-til-brasserie>

Forsikring av bygningene: Gjensidige Forsikring

Dyrehold: se husordensreglene

Branninstruks

Alle leilighetene leveres med 1 brannvarsler montert i gangen (batteri må skiftes 1 gang per år), og 1 brannslange som er montert i kjøkkenbenken. Dersom loftet er innredet skal det være brannvarsler og pulverapparat i loftsetasjen, og brannvarsler på loft skal seriekobles med brannvarsler i 2.etg

Brannvarslere i 1 og 2 etg. og loftetasje **skal vær seriekoblet**, dvs. brannvarsler i alle etasjer blir utløst samtidig.

Feieluke for pipeløp er plassert i innvendig bod, og brennbare gjenstander skal ikke plasseres nærmere enn 30 cm fra sotluke

Gjør deg kjent med:

- rømningsveier og nødutganger
- hvor slukkeutstyr er plassert
- hvordan slukkeutstyret skal brukes

BRANN TLF: 110

- 1: VARSLE

- 2: EVAKUERE
- 3: SLOKKE

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner. Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.

Husordensregler:

Beboerne er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis tilgang til eierseksjonen.

1. Musikk- og sangundervisning er kun tillatt etter innhentet samtykke fra naboer
2. Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor egen seksjon. Mellom klokken 23:00 og 06:00 skal det være nattero innen sameiet. Beboerne må vise særlig hensyn i dette tidsrommet slik at nattesøvn ikke forstyrres. Dette gjelder blant annet musikk, oppussing, høy prating utendørs, vaskemaskiner/tørketromler mm. Vær spesielt obs på trappene og parkeringsplassen, da soverom er plassert rett ved disse, og det er lytt. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskaperligheter som varer lengre enn til kl. 23.
3. Beboerne plikter å verne om ytre anlegg. Markiser, skilt, antenner, varmepumper og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning
4. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vaskes, vedlikeholdes eller repareres på sameiets område utenom de regulerte biloppstillingsplasser
5. Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de etter styrets mening er til sjenanse for beboerne. Antall dyr er begrenset til 1 stk. per bolig. Hund/katt må ikke gjøre fra seg på oppholdsområder for barn eller steder som benyttes til alminnelig ferdsel. Ingen må la dyreekskrementer bli liggende på sameiets område.
6. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppelcontainer
7. Beboerne er ansvarlig for at utvendig hus- og bodvegger ikke blir tilsølt eller skadet.
8. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser
9. Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealet. Ballspill må ikke skje så nært boligene at det er til fare/ulempe for beboerne. Baller eller andre gjenstander må ikke kastes mot boligene slik at det oppstår skade eller tilsmussing.

10. Eiere av boligseksjoner i 1. etg. har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning er seksjonens bredde på balkongsiden. Arealet gjelder for øvrig kun det areal som leveres som tilsådd plen fra utbygger.

11. Henvendelse til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig

Avfall og kildesortering

Det er viktig at alle beboere kildesorterer sitt avfall. Vi har 5 beholdere til restavfall, 2 til våtorganisk, 7 til papir, 2 til plast, 1 til glass/metall. Fyll opp de innerste beholderne først, og vær obs på at beholdere som ikke kan lukkes igjen ikke vil bli tømt.

- I restavfall skal ingen store gjenstander selv om dunkene er store. Kun søppel i vanlige poser.
- Det skal ikke under noen omstendighet plasseres søppel på bakken ved dunkene, dette blir ikke fjernet ved tømning og bidrar dermed til forsøpling.
- Det er gratis å levere avfall på gjenvinningsstasjonen. For vår del ligger den i Mjøndalen og heter Mile.
- Ekstra avfall i forbindelse med flytting skal ikke belastes felles anlegg.
- Poser til våtorganisk avfall ligger i fellesbod på hjørnet av 7A. Si fra dersom det snart er tomt.
- Lyspærer, lysrør og små batterier kan leveres på Rema 1000, (returbeholder i inngangspartiet)
- I papirdunkene skal kun papp og papir. Ikke isopor, gavepapir, tørkepapir og servietter. Store esker og annen pappemballasje skal åpnes og brettes slik at det tar så liten plass som mulig
- Isopor i små mengder er restavfall, så har du mye så skal det kjøres til gjenbruksstasjonen.
- Kaffeposer og potetgullposer med aluminiumsbelegg eller papirbelegg er ikke plast, men restavfall.
- **Avfall som må leveres på egne returpunkt**
 - Elektrisk/elektronisk avfall (EE-avfall)
 - Klær og sko (Fretex tar også dette, samt andre aktører)
 - Rengjøringsmidler
 - Maling, lakk, lim og løsemidler
 - Lyspærer, lysstoffrør og sparepærer
 - Bilprodukter
 - Plantevernmidler
 - Oppladbare batterier