

Velkommen som nabo på Engerjordet!

Vi ønsker lykke til med bolig på Engerjordet, og som deleier i det fellesareal som grenser til tomten deres: lekeplass, veier, parkerings- og garasjeplasser. Engerjordet Sameie og Vel forvalter disse fellesarealene, ivaretar våre felles interesser, og medvirker til utvikling av et godt bomiljø.

Vi vil i det følgende gi dere en orientering om det å være medlem i sameiet – og om godt naboskap. Dette er ikke husordensregler eller lignende – det har vi verken mandat eller lyst til å formulere og overvåke!

Litt historikk: Engerjordet Borettslag som ble dannet i 1956, bygget husene med tilhørende veier, vann/kloakk osv. 124 borettslavere hadde boret i sine tildelte leiligheter, mens laget eide alt – både tomt, hus og infrastrukturen. Rundt husene var det bare leire og hauger av matjord som alle forvandlet til haveparseller ved egen innsats. Det utvendige vedlikehold ble utført på dugnad i hver husrekke, mens innvendig vedlikehold var den enkeltes ansvar.

Borettslagformen ble etter hvert u hensiktsmessig for de enkelte – særlig ved lån og salg.

I 1978 ble det mulig å danne et sameie ved at hver enkelt kjøpte 1/124-andel av borettslaget med eksklusiv bruksrett til "sitt" hus med opparbeidet tomt. Målet var å bli selveiere, og ved kjøpet forpliktet vi oss til å medvirke til dette ved å tilpasse tomtene til offentlige krav.

I 1982 var reguleringsplanens krav innfridd, og det ble utstedt skjøter av målebrev som gjorde oss til selveiere av hus med tomt, mens sameiet nå besto bare av gjenstående fellesarealer. I 1992 ble sameiets funksjoner skåret ned til et minimum med tilhørende vedtekter som er tinglyst på deres skjøte.

Innhold

1. Dokumenter som dere bør oppbevare/ha lest
2. Grenser og gangrett
3. Vedlikehold, ombygging etc.
4. Avfallsordninger
5. Forsikringer og skadetilfelle
6. Setninger og setningsskedefond
7. Naboforhold/-hensyn
8. Grendemiljø, trafikkforhold, snøbrøyting etc.
9. Sameiets Årsmøte og Styre

Etter hvert Årsmøte kommer et ark med aktuelle kontaktpersoner og referanser som bør legges sammen med denne informasjonen.

Se også Engerjordets egen hjemmeside på internett: www.engerjordet.com

1. Dokumenter som dere bør oppbevare:

- a) **Skjøte m/heftelser** – blant annet om vedtekter og gangrett
- b) **Målebrev** – som viser tomtegrensene
- c) **Garasjebevis** som viser hvilken garasjeplass som hører til deres hus og betingelsene for den.
- d) **Setningsdata** som viser eventuelt Setningsutvikling for den husrekken dere bor i.

Dokumenter som dere bør ha lest:

- e) **Vedtekter** for sameiet og setningsskedefondet.
- f) **Årsmøtedokumenter** – med beretning, regnskap, budsjett og protokoll fra siste årsmøter.
- g) **Forsikringspolisen** - fellespolise for Engerjordets bygningsmasse.

Kopi av skjøtet får dere hos Herredsskriveren og kopi av målebrevet hos oppmålingsvesenet. De andre dokumentene kan dere få fra sameiets styre – mot vederlag for medgått tid og utgifter. Dokumentene som bør leses, er alle å finne på internettsidene www.engerjordet.com. Hvis noe er uklart – kontakt en nabo eller et styremedlem.

2. Grenser og gangrett

Ifølge målebrevets avstand fra huset til veiene, inngår den ytterste del av plenen i fellesarealene. Hensikten er å få plass til snøen som brøytes vekk fra veien. Sameierne vedlikeholder denne stripen som en del av sin plen, men vi planter ikke noe dyrt her, for skader på planter blir ikke erstattet.

Langs Øverlandselva går et gjerde som står et par meter inn på kommunens eiendom. De tilgrensende sameiere har opparbeidet plen og etablert en brukspraksis med adgang for naboene til tørkeplass, søppelstativ etc.

Gangrett. Bor dere på enden i en husrekke, skal nærmeste nabo ha adgang til sin parsell bak huset. Denne gangretten er tinglyst, og den skal praktiseres hensynsfullt. Enkelte ganger har naboer vært uenige om hva som er hensynsfull praksis. På "Sameiets time" etter Årsmøtet i 1995 ble dette diskutert, og følgende punkter ble notert og distribuert den gang:

- Utgangspunktet er vanlig folkeskikk fra begge parter – og ikke å forstyrre unødige.
- Gangretten er ingen generell ferdselsrett – den er ment å dekke nødvendige ærender til egen tomt bak huset.
- Naboene bør gjøre seg kjent med hverandres behov, snakke sammen og enes om en ordning.
- Fysisk stengsel av gangretten anses ikke hensynsfullt. Det er greit med beplantning etc., men den må ikke bli så omfattende at den hindrer ferdsel, for eksempel med trillebår.
- Blir man ikke enige, kan saken tas opp med voldgiftsmann, lensmannsskjønn, namsrett eller lignende. Styret skal ikke involveres i slike nabolister.

3. Vedlikehold, ombygging etc

Ifølge vedtektenes §6, har Sameiet ansvaret for utvendige ledninger (el, tele, vann og avløp) frem til koblingsboks, stoppekran og stakekum for en husrekke, mens de enkelte sameiere i husrekken sammen har ansvaret for resten: vedlikehold, skader i/ved eget hus og for eventuelt Forsikringsoppgjør – se punkt 5 om forsikringer.

Det er også tilrådelig å samarbeide med naboene i husrekken om maling, takstiger osv. Det oppfattes positivt om vedlikehold av hus, garasje, tomt, postkasser (med nr.!) og søppelstativer etc. gjøres slik at helheten blir bra – det er negativt om en nabo skjemmer ut for de andre.

Når dere skal utføre vedlikeholdsarbeide ute eller inne, vil det være bra å underrrette naboen i god tid slik at hun kan være forberedt på støy og andre ulemper mens det pågår. Da kan det også unngås å ødelegge natte- og helgefreden eller at ulempene kolliderer med jubileum, konfirmasjon etc.

Ved på-/ombygging må dere forsikre dere om at husets konstruksjon og bæreevne ikke svekkes, for det kan føre til erstatningsansvar overfor naboene. Dette gjelder også for graving og masseforflytning som kan påvirke setningene. De nødvendige tillatelser må innhentes fra kommunen og eventuelt nabovarsel skal også sendes styret.

Ved vedlikehold av garasje bør dere samarbeide med de andre i garasjerekken. Ved slike arbeider må det vises hensyn til plen og beplantning hos tilgrensende sameier. Om noe blir skadet, forventes det at vi straks gjør i stand etter oss.

4. Avfallsordninger

Hver husrekke har to søppelstativer som tømmes to ganger i uken. Det er gjerne avtalt innen husrekken hvem som legger i nye sekker etter tømming – så spør naboene.

Vi har en spesiell sekk for papiravfall som hentes ifølge datoer som kommunen bekjentgjør i sitt informasjonsblad. Sekkene settes nær postkassene slik at vinden ikke sprer papiret. Etter henting ligger tomsekkene igjen – det er hensynsfullt å ta disse inn så snart som mulig. Spør ellers naboene.

Hver vår og høst ordner sameiet med containere så vi kan kvitte oss med oppsamlet skrot og hageavfall. Og etter jul kommer en container for juletrærne. Det blir anvist hva slags avfall som skal i hvilke containere. Om det for eksempel kastes et bildekk blant hageavfallet, må sameiet betale en stor ekstraavgift. Det er godt naboskap å være lojal her.

5. Forsikringer og skadetilfelle

Sameiet har en felles fullverdi kaskoforsikring for både hus og garasjer. Påbygg er per februar 2005 også inkludert. Vi har i tillegg en ansvars/underslagsforsikring som omfatter ansvar for skade sameiet kan pådra seg som eier av fellesarealer med tilhørende lekeplasser. Selskap og polisenummer fremgår av styrets informasjonsark som distribueres etter hvert Årsmøte samt på Engerjordets nettsider.

Avløps- og vannledninger er gamle (1958), og vi må regne med brudd i årene som kommer. På grunn av husenes alder, erstattes bare en liten prosentandel av taksert skade (regnes ut av forsikrings-selskapet i hvert enkelt tilfelle) – resten bæres av de berørte sameiere.

Vi minner om det ansvaret man økonomisk kan pådra seg hvis en brann oppstår på grunn av utvist uaktsomhet. Uforsiktig bruk av grill, for eksempel på verandaen, kan medføre en slik risiko!

Ved inntruffet skade, skal dere (og eventuelt naboene i husrekken) ta kontakt med selskapet som bistår med råd om strakstiltak hvis skaden kan utvikle seg ytterligere. Dere får tilsendt et skadeskjema som skal utfylles og returneres. Skaden vil så bli besiktiget og skadeomfanget vil bli klarlagt. Reparasjonsarbeidet bør ikke settes i gang før takrapport og erstatningsbekreftelse foreligger fra selskapet.

6. Setninger og setningsskadefond

Mange av husene har utviklet til dels betydelige skjevsetninger. Det er foretatt mange setningsmålinger, og de vil fortsette enkelte år ifølge vedtak på Årsmøte. For hver husrekke foreligger setningsdata – et dokument dere bør ha fått ved kjøpet. Ved overgang fra borettslag til sameie og senere til selveiere, skulle alle være sikret økonomisk mot vesentlige setningsskader. Til dette formål er det bygget opp et setningsskadefond som dere skal ha fått vedtekter for. Her defineres hvem som er setningsutsatt og hvordan man går frem for å søke erstatning for vesentlige skader forårsaket av nye setninger etter 1991.

Hittil har det ikke vært utbetalinger fra fondet og det har vært forslått å slette det. I 1991 ble det gjort en grundig vurdering av forholdene med byggeteknisk ekspertise. Ekstraordinært Årsmøte vedtok å beholde fondet. Se §6 i bestemmelser om setningsskadefondet i Vedtektene.

7. Naboforhold/-hensyn

Vi er selveiere på samme måte som villaeiere, men vi bor jo tett – og har en vegg felles. Dette innebærer at vi tar litt ekstra hensyn til hverandre. Blant annet kan man ha felles tørkeplass osv. Det kan være greit å snakke med naboen om etablert praksis i slike tilfeller. Vi synes også godt om at det holdes rimelig ryddig rundt husene, og at det ikke henger tepper og vask ute i helgene. Dette er ekstra viktig når naboen har gjester på store dager osv. – da henger vi heller ut flagget. Hvis naboen din venter seg litt støyende fest i anledningen, bør hun ha varslet deg på forhånd.

I det hele tatt: omtanke er positivt!

8. Grendemiljø og trafikkforhold

“Bomiljøet og sikkerheten for barna skal opprettholdes og videreutvikles slik at vi har det godt mens vi bor her.”

Dette er vår overordnede føring, og for å få til dette velger Årsmøtet en Grendemiljøkomité. Denne står for arrangementer som samler unger og voksne, flagging på høytidsdager (inkl. din families), og den holder dugnader som dere er svært velkommen til å delta i.

Biltrafikken hører jo med i et område som vårt, men den kan skape sikkerhetsproblemer for barna. Vi legger derfor stor vekt på forsiktig kjøring med lav fart – og informerer våre gjester om det. Vi bedrer forholdene ytterligere om vi parkerer med omtanke for andres kjøring og for snøbrøyting om vinteren. Omtanke ved beplantning er også bra – slik at oversikt og fremkommelighet blir god nok.

Det er viktig å merke seg at parkering kombinert med beplantning helt ut i veikanten kan innebære en sikkerhetsrisiko ved at fremkommelighet for brannbil og syketransport blir vanskelig. Det er også verd å merke seg at søppelet ikke blir hentet om ikke søppelbilen kommer helt frem av samme årsak. Spesielt utsatt for disse problemstillingene er de som bor innerst i stikkveiene.

9. Årsmøte og styre

Sameiets virkeområde fremgår av §3 i vedtektene og §5 viser hvordan Sameiet er organisert og styres. Årsmøtet er Sameiets bestemmende organ – styret skal iverksette Årsmøtets vedtak og er bare ansvarlig overfor Årsmøtet (det er altså bare her dere kan rise styret slik det er angitt i vedtektenes §5.1).

I forhold som angår bare deres egen eiendom eller bare dere og de nærmeste naboer, er dere naturligvis suverene til å behandle saken som dere vil – også i forhold til myndigheter. Dette kan for eksempel være grensespørsmål, gangretten og dens praktisering, nabokonflikt osv. Slike saker kan dere eventuelt bringe inn for Årsmøtet som har vedtatt at styret ikke skal involveres.

Har dere behov for avklaring vedrørende fellesarealer, forsikringsvilkår, brøyting/strøing etc., er det styret som skal ivareta kontakten med kommune, selskap og entreprenør.

Vi ønsker igjen velkommen og håper at denne informasjonen har vært til nytte. Om det er noe som er uklart, eller noe som dere vil vite mer om, ta kontakt med naboen, med et styremedlem eller ta en titt på våre internettsider.