Informasjonsskriv fra styremøte 23.4.20

**Årsmøte 2020**

Lov om eierseksjoner § 41 fastslår at ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Grunnet restriksjoner gitt av myndighetene når det kommer til samlinger er vi nødt til å tenke litt annerledes når det kommer til årets årsmøte. Styret har derfor bestemt at årsmøtet 2020 vil avholdes via Microsoft Teams.

Bonitas vil sende ut innkallelse til årsmøtet hvor e-postadressen til Joar Elgåen i styret er oppgitt. For å delta på årsmøtet må dere sende en e-post til Joar Elgåen hvorpå dere vil få en lenke i retur. Denne lenken er deres invitasjon til nettmøtet som avholdes 5.5.20 kl. 18.00.

I og med at årsmøtet vil holdes over Microsoft Teams ser vi det hensiktsmessig å begrense antall saker som behandles av det ordinære årsmøtet 5.5.20. Vi har derfor kun satt opp ordinære årsmøtesaker slik som regnskap og valg av styret. Det vil derimot avholdes et ekstraordinært årsmøte nærmere høsten (når forhåpentligvis mindre folkesamlinger igjen kan samles) slik at andre saker kan behandles der.

Vi vil samtidig informere om at samtlige styremedlemmer og varamedlemmer er på valg i år. Til tross for at det vil stilles til gjenvalg oppfordrer vi også andre beboere til å stille. Dersom dere skulle ha noen spørsmål om styrevervet eller valgprosessen er det bare å ta kontakt med noen av oss i styret. Vi svarer gjerne på spørsmål.

**Trafikk og fart i sameiet**

Styret har over lengre tid jevnlig mottatt henvendelser fra beboere om at det ofte kjøres fort og uaktsomt innad i sameiet. Dette gjelder både i parkeringskjelleren, på vei ned mot parkeringskjelleren og på internveiene.

Styret har tidligere gått ut med melding til samtlige om å være påpasselig med farten, og satte i fjor opp et skilt ved gjesteparkeringen for å minne bilister på å være påpasselig.

Høy fart var også et tema på fjorårets beboermøte. Det siteres fra møtet 20.5.19:

*«13. Bilkjøring og fart*

*Det kom henstilling fra flere beboere om at farten må ned på vegen ned til innkjøringen til garasjen. Det kjøres ofte fort, og det bor mange småbarnsfamilier i A-rekka inntil vegen.*

*Det samme gjelder inne i parkeringsgarasjen, der enkelte beboere kjører altfor fort. Kjøring i garasjen må skje i lav fart.»*

Det ser dog ikke ut som om noen av tidligere beskjeder eller tiltak har gitt virkning og Styret har derfor tatt kontakt med firma for å få hentet inn pris på montering av fartshumper både i parkeringskjeller og på internveiene.

Det flytter stadig inn flere beboere i sameiet og tidvis myldrer det av barn i gatene. I de tilfellene hvor det er nødvendig med tilbringertjenester slik at biler må kjøre på sameiets internveier, skal det kjøres svært aktsomt og i gangfart.

Dersom vi ikke opplever økt påpasselighet i tiden framover ser ikke Styret en annen utvei enn å gå til innkjøp av fartshumper. Vi ber derfor beboere være årvåkne og varsle styret dersom de er vitne til råkjøring.

Kostnaden sameiet eventuelt må bære for montering av fartshumper kan ikke veies opp mot de konsekvensene en ulykke/påkjørsel kan få.

**Nødvendige endringer/presiseringer av husordensregler**

Ved stiftelsesmøtet den 5.6.18 overtok og godkjente møtet husordensreglene som Bonitas hadde utformet. Ved utformelsen av husordensreglene hadde Bonitas tatt utgangspunkt i standardregler for borettslag- og sameier. Det ble videre i samme møte presisert at Styret for framtiden trolig måtte justere husordensreglene slik at reglene skulle passe til akkurat vårt sameiet. Det er derfor flere tema som må presiseres/legges til i husordensreglene etter hvert som behovet for regulering oppstår.

Det siteres fra årsmøtevedtak den 5.6.18

*«****Husordensregler***

*Husordensregler ble gjennomgått og tatt til etterretning. Eventuelt senere endringer kan foretas av styret i sameiet.»*

Styrets adgang til å foreta nødvendige endringer/presiseringer ble også fastslått på fjorårets beboermøte 22.5.19. Det siteres fra referat:

*«Bonitas gjennomgikk relevante punkter fra vedtektene om styrets kompetanse. Årsmøtet i 2018 vedtok husordensregler for sameiet, og ga samtidig styret fullmakt til å endre og tilføye disse ved behov. Noe styret i ett tilfelle har gjort i løpet av siste driftsår. Dette har altså skjedd i henhold til årsmøtets vedtak og vedtektene for sameiet. Beboermøtet tok informasjonen fra Bonitas til etterretning.»*

Økt ansvarliggjøring av dyrehold

Styret mottar jevnlig klager og melding om dyreeiere som ikke følger opp sitt dyrehold. Dette gjelder særlig avføring fra katter. Dette har vært et problem lenge i sameiet og vi ser at problemet har økt stadig ettersom flere beboere med husdyr flytter inn i sameiet. Styret ser seg nødt til å gjøre noen grep da situasjonen begynner å bli litt betent.

Det siteres fra beboermøtet 22.5.2019:

*«Styret orienterte om at husordensreglene er helt spesifikke på punktet om avføring: «Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes». Katteeiere oppfordres til å ta en runde jevnlig og bidra til å fjerne avføring. Hundeeiere oppfordres om å ta opp avføring etter hunden med en gang.»*

Styret har også senere tid gått ut med oppfordringer til katte-/ og hundeeiere om å plukke opp avføring i sameiet. Dette har i svært liten grad blitt gjort. Vi oppfordrer derfor alle katteeiere å gå til anskaffelse av kattekasse innendørs, samt kattehus utendørs. Slik unngår man forhåpentligvis at katten gjør sitt fornødne på andre beboeres platt/plen, eller tar seg inn dører/vinduer til andre beboere.

Styret sitt ønske er selvfølgelig at barn, voksne og dyr skal kunne leve side om side i Høiseth Hage, uten at eventuelt dyrehold skal være grunnlaget for konflikt/irritasjon. For å oppnå dette målet ser vi oss nødt til å foreta endringer i husordensreglene som i større grad ansvarliggjør dyreeiere slik at husordensreglene overholdes.

Følgende endringer er gjort under punktet om dyrehold i husordensreglene:

*«DYREHOLD*

*~~Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område~~ (fjernes)*

*Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Alt dyrehold må meldes inn til Styret hvor signert erklæring om dyrehold vedlegges. (legges til)*

*Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje*

*utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets*

*område, må det øyeblikkelig fjernes.*

*Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom*

*styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre*

*beboere eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt. Dette kan for eksempel gjelde ved allergi, eller ved gjentakende tilfeller av lukt, støy eller ekskrementer. (legges til).»*

Krav om at dyrehold må meldes inn til Styret med en skriftlig erklæring om at husordensreglene er akseptert vil kun gjelde for framtidig dyrehold. Men, til tross for at det ikke har vært krav om en skriftlig erklæring tidligere, gjelder husordensreglene like fullt ut for eksisterende dyrehold. Vi minner samtidig om at Styret har i ytterste konsekvens adgang til å kreve dyrehold avviklet ved gjentakende brudd på husordensreglene.

Dersom vi ikke ser noe bedring i situasjonen minner vi videre om at Styret har adgang til å forby fremtidig dyrehold i sameiet.

Regulering av bruk av bålpanne

Styret har blitt gjort oppmerksom på at stadig flere beboere har gått til anskaffelse av bålpanne. Vi har også mottatt en rekke henvendelser fra beboere om regelverk rundt bruk av bålpanner. Da bruk av bålpanne ikke var regulert i husordensreglene har Styret gjort følgende endringer:

*«Grilling og bruk av bålpanne kan bare skje uten urimelig plage for beboerne. ~~(Det tillates kun bruk av gass eller elektrisk grill.)~~ Ved bruk av bålpanne må generell aktsomhet utvises, og det må ses hen til vind og værforhold. Bruk av bålpanne skal kun skje minimum 5 m fra husvegg og forutsetter at bålpannen har påmontert gnistfanger (legges til). Sørg for å ha tilgang på riktig slukkemiddel.»*

Parkering av MC ved inngangsparti

Styret mottok i fjor vår/sommer henvendelser fra beboere om svært sjenerende støy fra motorsykler idet beboere kjørte inn på internveiene for å parkere motorsykler ved eget inngangsparti. Meldingene gjaldt særlig kjøring tidlig om morgenen og etter barns leggetid.

Kjøring på internveiene skal i utgangspunktet kun skje ved nødvendige tilbringertjenester og samtlige beboere har adgang til å parkere kjøretøy nede i parkeringskjelleren. Vi har dog mottatt tilbakemeldinger fra MC-førere om at underlaget i parkeringskjelleren er svært glatt og derfor egnet til å forårsake velt. Styret ønsker derfor å se på om både hensynet til MC-førere og øvrige beboere kan bli ivaretatt.

Det klare utgangspunktet i husordensreglene er at

*«Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de*

*øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder.»*

Styret har gjort følgende endringer i husordensreglene:

***«BRUK AV BOLIG***

*Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.*

*Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy fra motoriserte kjøretøy (legges til) eller fra arbeid (eksempel banking, boring og snekring) skal unngås i tidsrommet 19.00 - 08.00 (legges til). Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.»*

Endringen innebærer at MC-førere som skal til og fra sin bolig innenfor gitte tidsrom må trille kjøretøyet ut fra internveiene før kjøretøyet startes opp. Dette vil ivareta hensynet til øvrige beboere, samtidig som MC-førere gis anledning til å parkere ved eget inngangsparti.

Oppdaterte husordensregler ligger tilgjengelig på sameiets hjemmesider under «Dokumenter» - «Regler».

**Øvrig**

Styret mottok denne uken melding fra Villaservice om at arbeidskraften som skal utføre arbeidet utenomhus med lekeplasser og fellesområder nå er på plass og at arbeidet vil påstarte snarlig.

Styret har også mottatt melding fra malerfirma om at maling av rekkehusene er påstartet.

Når det gjelder søppelavsug skal disse være ferdig montert og omtrent klar for bruk. Villaservice vil ta kontakt med beboere for utlevering av *«brikker»* som er nødvendig for bruk av avsugene.

Ved eventuelle spørsmål er det bare å ta kontakt med oss i Styret.

Mvh. Styret i sameiet Høiseth Hage,

Trine Hammervold, Kim Ove Olsen, Arne Nilssen, Joar Elgåen og Torbjørn Hagetrø Haugland