



www.soliehagen.net

Soliehagen Boligsameie

ePost: soliehagen@mittvbbl.no

10. mars 2025

Retningslinjer for fellesområder i Boligsameiet Soliehagen

1. Innledende bestemmelser

Dette dokumentet regulerer bruk, vedlikehold og endringer på fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer i Soliehagen Boligsameie.

Dokumentet er utarbeidet i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene for sameiet og gjeldende regelverk. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler, som bod og privat uteareal. Balkonger/terrasser og inngangspartier med trapp inngår i hoveddelen.

2. Seksjonseierens rettigheter og plikter

Seksjonseiere har rett til å bruke sin bruksenhet og tilleggsarealer i samsvar med deres formål, så lenge bruken ikke medfører skade eller vesentlige ulemper for andre seksjonseiere (§ 25 i eierseksjonsloven). Seksjonseiere kan utføre tiltak på egen bruksenhet uten forhåndsgodkjenning, så lenge tiltaket ikke påvirker fellesarealer, bygningens konstruksjon eller andre seksjonseieres rettigheter.

3. Tiltak som berører fellesarealer eller utvendige tilleggsarealer

Tiltak som påvirker fellesarealer eller utvendige tilleggsarealer krever forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette inkluderer:

- Installering av antenner, varmepumper, ladebokser, solskjerming, skillevegger/gjerder, himlinger, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Endringer i utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, klipping av hekker eller nyplanting på fellesområder.

Styret skal behandle søknader innen rimelig tid og kan kun avslå tiltak dersom det foreligger saklige grunner, som at tiltaket:

- Strider mot sameiets estetiske retningslinjer.
- Skaper vesentlige ulemper for andre seksjonseiere.
- Medfører økte vedlikeholdskostnader for sameiet.



www.soliehagen.net

Soliehagen Boligsameie

ePost: soliehagen@mittvbbl.no

4. Vedlikehold av installasjoner og private tiltak

Seksjonseiere har ansvar for vedlikehold av egne installasjoner som er godkjent av styret.

Ved rehabilitering eller vedlikehold av fellesområder som krever midlertidig demontering av slike installasjoner, skal kostnadene fordeles slik:

- Sameiet dekker kostnader knyttet til fellesarbeid.
- Seksjonseieren dekker kostnader knyttet til de/remontering av egne installasjoner.

5. Bruk av fellesarealer

Mindre tiltak på fellesområder, som for eksempel plassering av flyttbare plantekasser eller utemøbler, krever ikke forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder så lenge tiltakene ikke hindrer fellesskapet i å bruke området. Dersom tiltakene gjør området utilgjengelig for gartner eller vaktmester, er den ansvarlige selv forpliktet til å vedlikeholde området.

6. Vedlikehold av verandaer, leegger og inngangspartier

Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde gulv, trapper, leegger og toppbord på verandaer i henhold til styrets anbefalinger om fargevalg og materialbruk.

- Butinox Terrassebeis «Kveldskos» 1018,
2. Jotun Trebitt Svaberg 9706,
3. Beckers Klippa 9318
- De angitte alternative beiser anbefales altså for utvendige trapper på Hus 1, Hus 2, Hus 5, Hus 6 og Hus 7 fordi disse husene har trapper i trykkimpregnerte materialer. På de øvrige husene: Hus 3, Hus 4 er det montert trapper fra Drömtrappor og disse er behandlet på annen måte. Drömtrappor må vedlikeholdes med Träskydd 02 som fås kjøpt hos Obs Bygg. (se neste side om behandlingen av Drömtrappor).

Beslutningsmyndighet.

Ved behandling av klager følger styret alltid gjeldende interne retningslinjer. Prosessen er tilgjengelig på forespørsel.

7. Estetiske retningslinjer

7.1 Hekker og beplantning

Hekker langs rekkverk til verandaer skal vedlikeholdes slik at høyden ikke overstiger 60 cm målt fra verandagulvets overflate (eller 35 cm dersom verandaen ligger høyt over bakken). Beplantning på privat uteareal skal ikke være til sjenanse for naboer og må følge estetiske retningslinjer fastsatt av styret.



www.soliehausen.net

Soliehausen Boligsameie

ePost: soliehausen@mittvbbl.no

7.2 Områder ved beboeres inngangspartier og beplantning

Beboerne bes om å holde inngangspartiene mellom gressflekker og heller fri for snø og strø ved behov. Strøsand er tilgjengelig i strøkassene på området. Hellelagte områder skal renses og ryddes under dugnadene, men dersom dette ikke blir tilstrekkelig utført, oppfordres nærliggende beboere til å fullføre og vedlikeholde oppryddingen gjennom sesongen.

For å bevare et enhetlig uttrykk i sameiet, skal varige bed, busker og trær godkjennes av styret og avtales med naboer. Bed skal plasseres langs vegg eller rekkverk og ikke være bredere enn 100 cm, med minimum 15-20 cm dreneringsstein mot vegg/rekkverk. Kantene skal være av granittstein eller støpt grå kantstein i rette vinkler. Store trær og busker krever styrets godkjenning før planting.

8. Sanksjoner ved brudd på regler

Ved brudd på reglene skal seksjonseieren gis skriftlig varsel med en rimelig frist for å rette opp forholdet (minimum én måned).

Dersom forholdet ikke rettes opp innen fristen kan styret:

- Kreve tilbakeføring til opprinnelig stand på seksjonseierens bekostning.
- Pålegge økonomisk ansvar for eventuelle skader eller merkostnader sameiet påføres.

9. Klageadgang

Retningslinjene for klagebehandling er interne i styret og følges ved behandling av klager. Seksjonseiere som får avslag på søknader om tiltak, kan klage til årsmøtet, som har endelig beslutningsmyndighet. Ved behandling av klager følger styret alltid gjeldende interne retningslinjer. Prosessen er tilgjengelig på forespørsel.