

Prosedyrer og Ordensregler

Innholdsfortegnelse

1. Formål
2. Forretningsførsel
3. Vaktmester
4. Eierskifter
5. Leieforhold
6. Forsikring
7. Sikkerhet
8. Skilting/nummerering av leilighetene
9. Vann- & avløpsgebyrer
10. Trapper, svalganger, inngangsparti og heis
11. Garasjer og parkering
12. Avløpsrenner på balkonger
13. Innglassing av balkonger/ Egne parabolantenner
14. Sjøppelhåndtering
15. Grunnvannspumper
16. Nøkler og portåpnere
17. Vedlikeholdsansvaret
18. TV & Internett
19. Andre forhold
20. Informasjon på internett

Sameiet Aadnøygaarden

Gnr. 58, Bnr. 1541 i Stavanger

Vedtatt av styret 11.05.2005, med endringer av 13.03.2006, 21.12.2007 og 26.11.2008

1. Formål

Disse reglene er laget for å øke trivselen og sikkerheten for alle beboerne i Sameiet Aadnøygaarden.

Dersom alle tar sin del av ansvaret og bidrar med å ta hensyn til reglene, reduserer vi mulighetene for ulykker og skader, samt risikoen for innbrudd og tyveri.

2. Forretningsførsel

Malde Eiendomsforvaltning er engasjert for å ivareta sameiets økonomi funksjon. Vi er å treffe på 51 88 48 10, eller fellespost@smalde.no. Forretningsførsel forøvrig tar styret seg av.

3. Vaktmester

Stavanger Hage & Anlegg tar seg av vedlikeholdet av grøntanlegg, uteanlegg for øvrig på bakkeplan, og håndterer avfallet.

Vedlikehold og drift av fellesarealer og felles teknisk anlegg for øvrig tar styret seg av, og Styrets medlemmer må dermed kontaktes dersom det oppstår problemer.

Mobiltelefonnumre til styrets medlemmer:	Peder Bru	907 29 644
	Tone Hjetland	902 09 689
	Endre Aadnøy	928 57 264

Vedlikehold innen den enkelte seksjon er den enkelte seksjonseiers ansvar.

4. Eierskifter

Alle eierskifter må meldes til forretningsfører, med navn, adresse og personnummer for ny eier, samt med tidspunkt for overtakelse. Eierskiftegebyret er kr. 1500,-

5. Leieforhold

Alle leieforhold må meldes til forretningsfører slik at sameiet har en best mulig oversikt over hvem som til enhver tid bor i sameiet.

Sameiet Aadnøygaarden

Gnr. 58, Bnr. 1541 i Stavanger

6. Forsikring

Sameiet har en felles forsikring i Gjensidig, med polisenummer 80479290

Dekning: Fullverdi bygningsforsikring
Innhold i boder i fellesområder
Tap av bruksmulighet
Riving og rydding
Styreansvar
Retts hjelp

Forsikringssummer:	Bygning:	kr. 168.975.447
	Bygningsm. Inv. i forsikringsåret	kr. 33.795.089
	Riving og rydding:	kr. 84.487.723
	Husleietap	kr. 33.795.089
	Huseieransvar:	kr. 10.000.000
	Retts hjelp	kr. 250.000
	Styreansvar:	kr. 2.000.000
	Søppel, post, sykkel og leke.	kr. 300.000
	Løst utstyr og motorred.til vedlikeh.	kr. 300.000
	Uteområde Hageanlegg	kr. 100.000
	Påbud fra offentlig myndighet	kr. 10.000.000

Egenandel: kr. 10.000
kr. 6.000 (Huseieransvar)
kr. 2.000 Glassskade
kr. 8.000 Naturskade

Ved skade på sameiets fellesarealer og anlegg kontaktes et av styrets medlemmer.

Ved skade, som dekkes av sameiets fellesforsikring, i egen leilighet kontakter en selv forsikrings selskapet for å melde skaden. Seksjonseier skal signere skademeldingen, som også skal signeres av sameiets forretningsfører. Egenandelen må dekkes av seksjonseier dersom denne kan klandres for skaden, og for øvrig dekker sameiet egenandelen.

7. Sikkerhet

Vi henstiller til samtlige om å bidra til sikkerheten i sameiet ved å iakta følgende:

1. Påse at alle dører går i lås etter en.
2. Ikke sett dører i ulåst stilling.
3. Ikke slipp inn ukjente, selv om de tilsynelatende har god grunn til å komme inn.
4. Tiltale ukjente som en påtreffer i garasje og fellesganger.
5. Være oppmerksom på unormale hendelser og eventuelt kontakte vaktmestrene eller politiet.
6. Etter å ha kjørt ut eller inn i garasjen skal en stoppe for å se at porten går ned uten at uvedkommende sniker seg inn, før en kjører videre.

8. Skilting/nummerering av leilighetene

Leilighetene er skiltet i samsvar med den offentlige nummerering. Tilhørende parkeringsplass og bod skal også ha denne skiltingen.

En minner om at den enkelte leilighet også har et seksjonsnummer, som avviker fra den offentlige nummereringen, og som identifiserer seksjonen i grunnboken.

9. Vann- & avløpsgebyrer

Sameiet har installert felles vannmåler.

Den variable del av de kommunale vann- & avløpsgebyrene betales felles av sameiet og belastes den enkelte seksjonseier sammen med den kvartalsvise innbetalingen til dekning av felleskostnader.

10. Trapper, svalganger, inngangsparti og heis

Sykler skal ikke parkeres i trappehus eller inngangsparti.

Trappehus skal ikke brukes til lagring av private gjenstander.

11. Garasjer og parkering

Biler, Motorsykler, tilhengere etc skal kun parkeres på oppmerkede plasser.

Sykler skal plasseres i sykkelbod eller privat bod slik at de ikke sperrer for dører og naturlige passasjer.

Parkeringsplassen skal ikke benyttes til lagring av gjenstander som ikke naturlig hører til kjøretøyet, så som dekk, skiboks, og lignende.

Når garasjen skal spyles vil samtlige på forhånd bli informert om tidspunktet for dette slik at kjøretøyer og gjenstander kan fjernes. Dersom fjerning ikke skjer på den varslede dato vil sameiet fjerne kjøretøyer og gjenstander for eiers regning.

Utleiere av leiligheter må leie ut tilhørende parkeringsplass, slik at en ikke baserer seg på at leietaker skal benytte gjesteparkeringsplasser.

Styret har av sikkerhetsmessige årsaker besluttet å ikke tillate at garasjeplasser blir leiet ut, eller solgt, til andre enn personer som bor i sameiet.

Garasjen utenfor butikken er en felles gjeste- og kundeparkering for hele sameiet.

Alle må benytte sin garasjeplasser og ikke benytte gjesteparkeringen av bekvemmelighetshensyn. Gjeste- og kundeparkeringen skal heller ikke benyttes til bil nummer to, båter, etc., eller til ansattes biler.

For at den skal fungere tilfredstillende er det viktig at den ikke misbrukes.

Sameiet Aadnøygaarden

Gnr. 58, Bnr. 1541 i Stavanger

Dersom noen oppdager misbruk ber vi dem kontakte våre vaktmestere, slik at fjerning kan gjennomføres.

Ved passering gjennom garasjeporten skal den som sist kjører gjennom, vente på andre siden og påse at porten lukkes helt igjen og at ikke uvedkommende går inn i garasjen.

12. Avløpsrenner på balkonger

Seksjonseierne er ansvarlig for at risten over avløpsrennen fra balkongene alltid er åpen og fri for rusk og rask. Dersom denne tetter seg til, vil vannet samle seg på balkongen og til slutt renne over kanten og ned på balkongen, eller inn i leiligheten, under.

Dersom en legger gulv på balkongen må en sørge for at det er tilgang til risten.

13. Innglassing av balkonger/ Egne parabolantenner

Innglassing av balkonger og installasjon av egne parabolantenner er fasadeendringer som er søknadspliktig, både til bygningsmyndighetene og til sameiets styre.

Styret har besluttet at den enkelte seksjonseier selv må utarbeide en eventuell søknad om innglassing av balkong eller installasjon av parabolantenne, i samarbeid med byggets arkitekt, og sende denne til bygningsmyndighetene og sameiets styre.

14. Sjøppelhåndtering

Vi henstiller til samtlige om å bidra til miljøvern, renhold og ryddighet ved å iakta følgende:

1. Kast søppel i korrekt container.
Sjøppel skal sorteres i papiravfall, organisk avfall, spesialavfall og restavfall. Papiravfall skal i grønne containere, organisk avfall i brune containere og restavfall i sorte containere. Spesialavfall må leveres på dertil egnet sted, som det kommunale renholdsverket kan gi opplysninger om.
2. Benytt de innerste containerne når de ytterste er fulle.
3. Ikke sette søppel, som ikke går opp i containerne, utenfor disse.
4. Ikke kast gjenstander i søppelsjaktene som kan sette seg fast.

Feil behandling av søppel medfører merkostnader for sameiet i form av vaktmestertjenester, renholdstjenester og straffegebyrer fra Renholdsverket, og slike merkostnader vil bli belastet dem som har forårsaket kostnadene.

Sameiets søppeltjeneste er kun beregnet for den løpende normale avfallshåndtering. Har en søppel som ikke kan håndteres av den normale renovasjon er en selv ansvarlig for å bli kvitt dette, som en ville vært i en selvstendig bolig.

15. Grunnvannspumper

Sameiet har en grunnvannspumpe og dersom denne svikter vil vannet etter en tid stå omtrent 1,5 meter over parkeringsgulvet.

En skiltet alarmlampe er installert i kjellerne og dersom denne lyser må en ta kontakt med et av styrets medlemmer umiddelbart.

16. Nøkler og portåpnere

Nøkler kan rekvireres av seksjonseiere ved henvendelse til forretningsførers kontor og nøklene mottas rekommandert direkte av seksjonseier og betales av denne.

Portåpnere kjøpes hos Dør og Portservice AS og programmeres av vaktmesterene.

Samtlige universalnøkler oppbevares i bankboks. Denne er tilgjengelig i bankens åpningstid, men kun av Svein Malde personlig. Store deler av døgnet og året vil disse nøklene altså ikke være tilgjengelig. Styret har diskutert andre løsninger, men ønsker å prioritere en sikker oppbevaring av universalnøklene. Styret anbefaler derfor beboerne å ordne seg slik de ville gjort i en enebolig, for eksempel ved å ha ekstranøkkel hos familie eller venner, eller inngå avtale med et servicefirma som tilbyr nøkkelservice (Falken etc).

Det må presiseres at nøkler og portåpnere ikke må oppbevares i bilene.

Det er den enkeltes ansvar å ha en forsvarlig oppbevaring av nøkler og portåpnere, og sameiet vil denne gang kreve sine merkostnader erstattet av den som ikke har oppbevart nøkler og portåpnere forsvarlig. Dersom dette er en leietaker vil kravet bli rettet mot seksjonseieren.

17. Vedlikeholdsansvaret

I et eierseksjonssameie vil det fra tid til annen dukke opp spørsmål om hvem som har ansvar for vedlikehold og utbedring etter skade.

Vedtektenes § 5.1 nr. 1 har enkelte bestemmelser om dette:

- For innvendige vann- og avløpsrør går seksjonseiers vedlikeholdsansvar frem til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledninger.
- For innvendig elektriske ledninger går seksjonseiers ansvar til og med seksjonens sikringspunkt.

Styret har forøvrig diskutert dette prinsipielt og har hittil besluttet følgende konkrete grensdragninger:

- Fasaden frem til vinduskarmen er sameiets ansvar, mens vinduet fra og med vinduskarmen er den enkelte seksjonseiers ansvar.
- For ventilasjonsanlegget skal grensen gå ved seksjonens bygningsmessige grense.

18. TV & Internett

Det er inngått en avtale med Lyse, Altibox om levering av Fiberaksess, den månedlige abonnementspris betales gjennom sameiet.

Avtalen innebærer at hver enkelt husstand avgjør selv sitt behov for tv, bredbånd og fasttelefon. Disse tjenestene må bestilles og betales av den enkelte.

19. Andre forhold

Grilling på balkonger/terrasser er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

Seksjonseierne har ansvar for å formidle ordensreglene og prosedyrene, og for øvrig all informasjon fra styret, videre til bruker av seksjonene, samt til nye eiere.

Det vises forøvrig til naboloven og politivedtekter som regulerer generelle hensyn rundt naboforhold, som selvfølgelig også er gjeldende for beboere i Sameiet Aadnøygaarden.

20. Informasjon på internett

På forretningsførers hjemmeside www.smalde.no vil en finne denne samlingen av prosedyrer og ordensregler, samt andre relevante dokumenter og relevant informasjon for sameiet. Klikk på "forretningsførsel", deretter på Sameiet Aadnøygaarden og til slutt på den informasjon en ønsker. Dokumentene og informasjonen kan leses og skrives ut ved hjelp av Acrobat Reader, et program som automatisk følger med en ordinær Microsoft installasjon, men som om nødvendig kan installeres gratis fra programleverandørens hjemmeside.