

Prosedyrer og Ordensregler

1. Formål

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

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, som er en avdeling i Malde Revisjon & Rådgivning ANS, er engasjert som sameiets forretningsfører (daglig leder).

Vi er å treffe på tlf. 51 88 48 10, eller fellespost@smalde.no.

3. Vaktmester

Sameiet har engasjert Flotte Randaberg AS til utførelse av vaktmestertjenester og Kontaktperson er Trygve Dyngeland, som treffes på mob. 901 13 975 og trygve@flotterandaberg.no

Styret har utarbeidet instruks for vaktmester.

Vaktmester er primært engasjert for å foreta vedlikehold og drift av fellesarealer og felles teknisk anlegg.

Vedlikehold innen den enkelte seksjon er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Vaktmester vil være hjelpelige også med seksjonseiernes vedlikehold, men på grunn av at dette medfører kostnader, som i neste omgang belastes alle seksjonseierne, har styret prinsipielt fastsatt at bistand fra vaktmestrene til den enkelte seksjonseier, vil bli fakturert seksjonseier fra vaktmester.

4. Eierskifter

Alle eierskifter må meldes til forretningsfører, med navn, adresse og personnummer for ny eier, samt med tidspunkt for overtakelse.

Ved eierskifter belastes er gebyr på kr. 1.500, som skal dekke sameiets merkostnader i forbindelse med eierskiftet.

Sameiet Vestvågen

Gnr. 51, Bnr. 941 i Stavanger

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.

6. Forsikring

Selskap:	Gjensidige Forsikring BA Org.nr. 938 741 700 Tlf. 03100
Polisenummer:	793 555 46
Dekning:	Fullverdi bygningsforsikring Bryggeanlegg Inventar/løsøre (Kabel TV anlegg, løst utstyr, redskaper) Styreansvar Husleietap (tapt bruksmulighet) inntil 36mnd. Retts hjelp Yrkesskadeforsikring tilfeldig ansatte
Forsikringssummer:	Bygning: kr 183 386 771 (Fullverdi) Investeringer i fors.året: kr. 36 677 354 Riving og rydding: kr. 91 693 385 Tapt bruksmulighet: kr. 36 677 654 Offentlige påbud: kr. 10.000.000 Bryggeanlegg kr. 333.500 Inventar/Løsøre: kr. 300.000 Uteområde- og hageanlegg: kr. 100.000 Huseieransvar: kr. 10.000.000 Styreansvar: kr. 10.000.000 Retts hjelp: kr. 400.000 Søppel-,post-,sykkel- og lekestativ: kr. 300.000
Egenandel:	kr. 10.000 kr. 2.000 ved glass-skade kr. 10.000 for bryggeanlegget kr. 8.000 ved naturskade kr. 6.000 for huseieransvar kr. 10.000 + 20% for retts hjelp kr. 6.000 for styreansvar

Ved skade på sameiets fellesarealer og anlegg kontaktes vaktmester.

Ved skade, som dekkes av sameiets fellesforsikring, i egen leilighet, kontakter en forretningsførers kontor, som melder skaden (digitalt) til forsikringsselskapet.

Egenandelen må dekkes av seksjonseier dersom denne kan klandres for skaden eller skaden skyldes utstyr som seksjonseier selv har plassert i leiligheten, som for eksempel oppvaskmaskiner. 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 delen av kommunale vann- & avløpsgebyrene, som varierer med forbruket, betales felles av sameiet og viderefaktureres den enkelte seksjonseier sammen med den halvårslige innbetalingen til dekning av felleskostnader.

Den faste delen av kommunale vann- & avløpsgebyrene, som er avhengig av seksjonens størrelse faktureres direkte fra kommunen til seksjonseierne, sammen med eiendomsskatten og renovasjonsavgiften.

10. Trapper, svalganger, inngangsparti, inngangsdører og heis

Sykler skal ikke parkeres i trappehus, inngangsparti eller felles svalgang.

Tørkestativer skal ikke plasseres i felles svalgang.

Trappehus skal ikke brukes til lagring av private gjenstander.

Styret har prinsipielt godkjent at den enkelte seksjonseier monterer en glassbaldakin over sin inngangsdør. Den godkjente løsning kan ses i Sameiet Grasholmringen.

Renhold av disse områdene med vann må kun gjøres etter avtale med beboerne under og ved siden av for å unngå at gjenstander blir ødelagt.

11. Varmtvannsberedere

Varmtvannsberederene må sjekkes jevnlig for rustflekker og lekkasjer når de er over 15 år gamle og de bør skiftes ut når de passerer 20 år. Dette vil nå gjelde alle beredere som er fra byggenes oppføring.

Dersom dette ikke blir gjort vil seksjonseier bli krevd for egenandelen dersom svikt i varmtvannsberederen blir en forsikringssak.

12. Garasjer, garasjeport, carporter el-bil lading og parkering

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

Sykler skal også plasseres på parkeringsplassen eller i sykkelstativer 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.

Sameiet Vestvågens andel av felles parkeringsplass er ni (9) plasser i tillegg til de tre carportene.

Disse ni (9) plassene skal kun benyttes til korttidsparkering for gjester, noe som innebærer at det ikke av makelighets, eller andre, hensyn er tillatt å parkere sin egen bil her, at en ikke kan parkere en eventuell bil nummer to her, og at en ikke kan parkere tilhengere eller lignende der. (Styrevedtak 12.09.2006)

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.

Fjernkontroller til garasjeport fås hos Malde Eiendomsforvaltning i Auglendsmyrå 9.
Tlf 51 88 48 10, eller fellespost@smalde.no

Vis hensyn ved kjøring i Grasholmstubben, spesielt på nattetid. Husk at noen sover innenfor åpne vinduer.

Sameiet har installert Zaptec ladesystem for EL-biler. Seksjonseiere som ønsker ladestasjon tar selv kontakt med Rønning Elektro AS. Forbruket blir avregnet årlig med en gjennomsnittelig strømpris for året.

13. Båndtvang

Vi minner om båndtvang for hunder som gjelder hele året.

14. Balkonger

14.1 Avløpsrenner

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.

14.2 Levegger

Følgende løsning for levegg på balkonger kan benyttes:

- Levegger kan monteres på balkongenes sider, dvs. ikke i balkongenes front.
- Høyde på veggene kan være inntil 50 cm.
- Det må benyttes aluminiumsrammer.
- Det må benyttes blankt, frostet glass.

14.3 Renhold

Renhold av balkongene med vann må kun gjøres etter avtale med beboerne under og ved siden av for å unngå at gjenstander blir ødelagt.

15. Sjøppelhåndtering

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

1. Sjøppel kastes i felles nedgravde avfallscontainere ved gjesteparkeringsplassen.
Kast søppel i korrekt container
Sjøppel skal sorteres i papiravfall, organisk avfall, spesialavfall og restavfall.
Spesialavfall må leveres på egnet sted, som det kommunale renholdsverket kan gi opplysninger om.
2. Ikke sette søppel, som ikke går opp i containerne, utenfor disse.

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.

16. Avgrensninger av vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvaret for vedlikeholdet av sameiets fasader og tak, dog slik at den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikeholdet av dører og vinduer i egen seksjon, herunder dør til bod, rammer, glass og dørblader. Dette gjelder også utskifting på grunn av slitasje og elde. (Vedtektenes § 6.2)

17. Endring i fellesareal og fasader

Dersom en seksjonseier ønsker å gjøre endringer i sameiets felles areal og fasader må vedkommende søke til styret om dette.

18. Andre forhold

Det henstilles til alle ikke å ha klestørk hengende på balkonger på helge- og høytidsdager.

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 Vestvågen.

19. Reglement for båthavnen (se vedlegg)

20. Innbetaling av andel felleskostnader

- Andel felleskostnader faktureres halvårlig for å redusere administrasjonskostnadene.
- Forfall er 15.1 og 15.7.
- Ordinære morarenter, for tiden 8,5 %, beregnes fra forfall.
- To (2) uker etter forfall sendes første purring, med oppfordring om å ta kontakt.
- Fire (4) uker etter forfall sendes andre purring, med et purregebyr, for tiden kr. 61, og med informasjon om tvangsinndrivelse.
- Seks (6) uker etter forfall sendes varsel om tvangsinndrivelse.
- Sameiets merkostnader ved inndrivelsen vil bli belastet seksjonseier.

21. 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 Vestvågen, 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.