

TIL BEBOERE I BORETTSLAGET 10 – 12 – 14

Som andelshavere/ beboere i borettslaget Vikensgate 10 – 12 – 14 har alle samme rettigheter og plikter. Under følger en gjennomgang av de ordensregler som gjelder for borettslaget/ oppgangene.

Vi tar med noen klipp fra forarbeidene til den nye borettslagsloven som trådte i kraft 15. august 2005. Denne ligger til grunn for ordensreglene i vårt borettslag:

"Borettslagslovens §5-11 første ledd inneholder en generalklausul om at andelseiere skal "fare fint" med boligen og fellesarealene. Videre heter det at bruken ikke på urimelig eller unødvendig vis må være til skade eller ulempe for andre andelshavere".

"Ordensregler er skrevne regler som skal regulere brukernes opptreden og hvordan eiendommens skalbrukes. Reglene kan gi begrensninger i bruken av boligene og fellesarealene, for eksempel at det skal være ro mellom kl.23 og 07 og at biler ikke må parkeres utenfor oppmerkede plasser. Reglene kan også gi anvisning på når og hvordan noe kan brukes, f.eks at fellesvaskeriet kan benyttes ved bestemte intervaller og at man skal rydde opp etter seg ved avsluttet bruk. Pliker som trappevask og snømåking kan også være tatt inn i reglene".

Dette er de ordensregler som gjelder for beboere i Vikensgate 10-12-14:

1. Det skal være ro etter kl. 23 om kveldene
2. Det er svært lytt i husene. Du bes derfor om å ta hensyn når du går i trappene. Tenk litt og prøv å ikke trampe deg opp eller ned i etasjene. Og så går det an å lukke inngangsdørene til leilighetene i stedet for å bare smelle dem i.

Videre henstilles den enkelte om å be gjester ta tilsvarende hensyn i trappene.

3. Noen bruker de felles vaskemaskinene i kjellerne. All bruk av vaskemaskin må være avsluttet innen kl 23 om kvelden. Hver enkelt rydder etter seg i vaskekjelleren.
4. Alle leiligheter har ansvarsuke som går på omgang som vist på oppslagtavle i gangene nede. Oppgaver som ligger til den enkelte leilighet i ansvarsuken er:
 - vask av gang/ fellesområder
 - kosting av fortau, plukke opp søppel fra hage/ fortau
 - vask av søppeldunk ute. Vær snill å se til at søppelcontaineren ikke blir for full, lokket må alltid kunne lukkes igjen – det for å unngå bl.a rotteplager Kun husholdningsavfall skal i beholderen. Knyt bossposene
 - ved snøfall og is: måke fortau og strø. Dette er viktig, vi er erstatningspliktige dersom noen faller og skader seg på våre fortau
5. Vi har felles areal ute. Alle oppgangene har hage i front og 12 og 14 har også hage i bakgården. Det tilfaller leilighetene å slå gress og holde det ryddig i fellesarealene. Det er hyggeligere for alle og bedre enn at hagene gror ned.
6. Skal noen har voerspiel/ fest er det fint å få et oppslag om dette.
7. Fellesareal og altan skal ikke brukes som lagringsplass – alle leiligheter har boder.

Storaksjon mot snøsyndere

Sist mandag: To inspektører fra kommunen tråler snødekte fortau i Bergen sentrum. De sjekker om huseierne har fulgt opp brøyte- og strøplikten. Der jobben ikke er gjort, tar de bilder av fortauene, og gjør notater.

Publisert: 27. jan. 2005, 06:00
Oppdatert: 26. jan. 2005, 20:08

TRULS SYNNESTVEDT

- Resultatet var nedslående, sier driftssjef Atle Kleppe. På samferdselsetaten kontor i Neumanns gate sitter han med en bunke på 120 kommunale konvolutter foran seg. Konvolutter som i dag dumper ned i postkassene hos 120 private og offentlige huseiere i Bergen.

Bevet inneholder politivedtektene, en forklaring på forsømmelsen og et foto av fortauet man har unnlatt å brøyte eller strø, som dokumentasjon.

- Brevet inneholder også en oppfordring om å gjøre jobben bedre, og at det i motsatt fall vil bli vurdert politianmeldelse, sier samferdselsdirektør Ove Foldnes.

Saumfaringen av fortau i Bergen sentrum sist mandag er bare første trinn i en omfattende aksjon som samferdselsetaten nå setter i gang, for å få byens huseiere til å ta sine ryddeplikter alvorlig.

- Dette er den største og mest systematiske aksjonen vi noensinne har satt i verk overfor huseiere om ryddeplikten, sier Foldnes.

Samferdselsetaten har vært i møte med politiet om saken og Bergen Parkeringselskap bidrar også.

Mange slurver

Både samferdselsdirektøren og driftssjefen samstemmer i at altfor mange av byens huseiere slurver med eller neglisjerer den snøryddingen som vedtektene pålegger dem.

- De som nå får brev fra oss får også beskjed om at våre inspektører vil komme tilbake ved neste snøfall. Der vi ikke finner bedring vil vi vurdere anmeldelse, sier Foldnes.

Verken han eller Kleppe ønsker at aksjonen skal ha preg av en kommunal trussel.

- Fra vår side er dette i første omgang bare en påminnelse om huseiers plikter, sier Foldnes.

- Og det gikk 24 timer fra snøfallet kom til vi inspiserte, supplerer Kleppe. Folk skulle få tid på seg til å gjøre sin huseierplikt før kommunen kom på inspeksjon.

Men altfor mange hadde dessverre ikke gjort den plikten, det gjelder både private og offentlige huseiere. Både kommunale og fylkeskommunale etater er representert i konvoluttbunken som er gjort klar for utsendelse.

Områdene i sentrum som ble sjekket i første aksjonsrunde var aksene Komediebakken-Neumanns gate, aksene Vestre Torggate-Fløybanen, aksene Allégaten-Kong Oscars gate.

Bor ikke i husene

- Vårt mål er absolutt ikke å få anmeldt flest mulig huseiere, men å vekke dem, sier Kleppe.

- Og vi håper og tror at mange av dem som har forsømt seg vil ta hintet fra oss og skjerpe seg, legger Foldnes til.

Mens Kleppe påpeker at mange av huseierne som forsømmer seg, ikke selv bor i husene sine.

- Ofte er det snakk om huseiere som leier ut hybler, ofte til studenter, men det fritar dem ikke for å påse at vedtektenes plikter blir fulgt opp, sier han.

Og ledelsen i samferdselsetaten sier at de ikke vil begrense denne aksjonen til vinteren.

- Vi vil også i større grad inspisere sentrum sommerstid, og sjekke at huseiere også da overholder vedtektene om rydding av fortau og gate, sier de.

TIL ORIENTERING!

Det anmodes om at de som har PLIKTUKE følger opp dette. Spesielt viktig: å rydde fortau/måke snø + strø med sand - når forholdene tilsier dette.

En viser for øvrig til tidligere skriv/påminnelser vedr. plikter i borettslaget (28/9-99, 14/6-96, 16/3-92 m.fl.).

Dersom noen ønsker kopi av tidligere vedtak, samt andre aktuelle forskrifter mm. - for å få en *samlet* oversikt - kan formann Arne Pedersen kontaktes. Øyvind Vågen i nr. 10 vil være behjelpelig med kopiering.

A. Pedersen/øv 20.02.02

AKTUELT:

"Huseier-Magasinet" 3-01

Erstatningsplikt ved manglende snømåking

(DVS. BORETTSLAGET)

- Du kan gjøres erstatningspliktig!

Det er huseiers ansvar å holde fortauet utenfor fritt for snø og is. Dersom en person sklir og skader seg, må en være beredt på å ta konsekvensene.

Vinteren står for døren, og med den kommer også huseierens plikt til å holde fortauet og trapper ryddet for snø og is. Ikke alle tar denne oppgaven like seriøst, og politiets aksjoner de siste vintrene har avdekket dette. Hver vinter går politiet rundt og sjekker at vedtektene blir fulgt. De som ikke har gjort jobben sin, får et døgn på å ordne opp.

Anmeldelse og bøter

Hvert år blir samfunnet belastet med store kostnader som følge av at folk faller og skader seg på glatten. Mange av disse skadene kunne vært unngått med bedre snømåking og strøing. Dessuten vil en smule innsats på dette området lønne seg. Huseieren kan nemlig risikere anmeldelse og bøter dersom fortauene ikke blir ryddet. Dersom en person skader seg som følge av manglende rydding og strøing, kan huseieren gjøres erstatningspliktig. Derfor lønner det seg å være sitt ansvar bevisst.

Like regler

Selv om det er det lokale bystyret som bestemmer byens politivedtekter som regulerer huseierens ansvar, viser det seg at de fleste storbyer har omtrent identiske regler. Bergens politivedtekter er representative for de største byene, og paragrafene som omhandler snørydding og strøing lyder slik:

§ 12 Avvisere

• Når snø eller is truer med å falle fra hustak mot offentlig sted, skal eieren straks sette opp avvisere som gjør det

tydelig at ferdselen er forbundet med fare eller ulempe, og snarest sørge for at taket blir ryddet.

§ 16 Snøfall og takras m.v. (Obs! Pliktstaker)

- Eier av hus eller grunn plikter etter snøfall og takras å rydde fortau utenfor eiendommen for snø og is. Snø etter takras kan kreves fjernet, selv om det ikke foreligger lokal sedvane.
- Snø og is fra fortau må ikke kastes ut i kjørebane. Hvor snøen eller isen ikke kan legges inntil vegg eller hagegjerde, kan det legges i gatekanten, selv om rennesteinen blokkeres.
- Når det inntreer mildvær, må det sørges for at vannet får fritt avløp til slukene, såvel fra gaten som fra fortauet.
- Snø og is fra gårdsplass, tomt eller hage må ikke kastes på offentlig sted.
- I gangpassasjer, trange, bratte eller krokete kjøreplasser i tettbygd strøk, hvor det er vanskelig å komme til med brøyteredskap, bør eieren av tilstøtende grunn gjøre passasjen ryddig for snø utenfor sin eiendom i den utstrekning dette er hensiktsmessig og kan utføres uten vesentlige ulemper eller omkostninger.

§ 17 Strøplikt

- Eier av hus eller grunn plikter å strø fortau utenfor eiendommen når det er glatt.
- I tettbygd strøk bør eier av grunn som støter til gangpassasje, vei, gate eller plass hvor det ikke er egen gangbane (fortau) såvidt mulig strø sand på passende måte for gangtrafikk når det er glatt.

Problem med røyknedslag ved vedfyring i Vikensgate 10, 12 og 14

Det har i den siste tiden vært store problemer, for eksempel 3. etg. i nr. 12, med røyknedslag. En røyksøyle på 1,5 meter med aske og sot slo inn i stuen gjennom LUKKET ventil i ovnen. Bare hell har forhindredd mulig totalskade av leilighet. Etter tidligere rådføring med brannmester har trolig ENKLE regler for fyring i vedovner gått i glemmeboken. Pipene i borettslaget er lange og ofte kalde og fuktige på grunn av klimaet i Bergen og fordi det fyres for skjelden. Problemer i Vikensgate 10 har tidligere gitt store plager når eier kommer hjem etter helgen og leiligheten er nedstøvet med sot. Eventuelle skader på grunn av røykskader vil kunne bli en kostbar forsikringssak. Problemene er størst for de som bor i 3. etasje, fordi det ofte er en "kuldepropp" som hindrer røyken å komme ut pipen. Røyken velger derfor minste motstands vei og kommer ut gjennom ovnsrøret/ventil i ovnen i denne etasjen. Problemet kan løses ved for eksempel å varme pipen godt i feieluken nede med en vanlig gassbrenner for å få god oppdrift i pipen. Fyring rett etter dette i 1 etasje jevnlig og helst hyppig holder pipen varm og hindrer problemet med røyknedslag i 2 og 3 etasje. Fyring med avisopir gir svært mye røyk og sur lukt.

Det er viktig at følgende regler MÅ FØLGES (!!! NB) til punkt og prikke :

- √ Oppfyring må KUN skje med tennbriketter/flis. det skal IKKE!! fyres opp med avisopir.
- √ Etter opptenning skal bare TØRR ved brukes til fyring.
- √ Ovnen skal IKKE brukes til å brenne opp annet rusk og rask.
- √ Ha god trekk i ovnen under fyring.
- √ Ventilator på kjøkken MÅ være skrudd av under fyring. Døren på badet må også være lukket under fyring. Dette er for å hindre at ovnen suger "falsk" luft under fyring.
- √ Når ovnen ikke er i bruk MÅ ventilen i ovnen være forsvarlig lukket for å forhindre at det gjennom ovnen suges "falsk" luft ut pipen.

Dersom disse reglene ikke blir fulgt, kan livet i de øvre etasjene bli ubehaglig surt. Man må huske på at en er et fellesskap og at en ikke bor alene. Eventuellt kan det bli snakk om å hindre fyring i vedovn hvis problemet ikke lar seg løse. Brannsikkerheten MÅ gå først, samt hensynet til dem som får røyk, aske og sur lukt inn i leiligheten.

Vennlig hilsen STYRET

Bergen, 11/1-2002

Til medlemmene.

I følge styrevedtak av 9/5-2001 skal borettslaget dekke utgifter i forbindelse med utskifting, eventuelt reparasjon av lås i entredøren. Dette har sin bakgrunn i at nye entredører ble satt inn i regi av borettslaget.
Om mulig henstilles det til medlemmene å kontakte styreleder Arne Pedersen før låsfirma.

Med hilsen Styret.