



EIERFORENINGENS ORDENSREGLER Rev. 1 av 06.02.2020

Følgende regler og interne rutiner for Monte Carrera (MC) sameie er revidert og godkjent av Styret. Disse ordensregler erstatter ordensregler av 02.02.2016.

1. Organisering av tjenester

Monte Carrera er et anlegg bygget med høy kvalitet som tilbyr sine eiere og brukere i alminnelighet en dekkende service og tekniske installasjoner i henhold til leilighetenes standard og leveranse.

Et profesjonelt firma, GRUPO SIE R&S ADMINISTRA GRAN CANARIA S.L, (SIE) er valgt for å kunne tilby leilighetseiere og brukere de bekvemmeligheter og tjenester et slikt anlegg krever.

Det valgte firma er organisert som følger:

En Facility Manager, ansvarlig for alle operasjoner

- Resepsjonist/ Vakt
- Servicevakter
- Serviceteknikere/ Vedlikehold
- Gartnere
- Renholdere

Alle henvendelser som gjelder den daglige drift, feil og mangler tas opp direkte med respesjonist/vakt som tar henvendelsen videre til relevant personell eller videre til Facility Manager.

2. Tjenester

Anleggets kontor (resepsjon) kan tilby formidling av følgende tjenester:

- Mottagelse av korrespondanse
- Oppbevaring av nøklene til alle leilighetene
 - Leiebevis for utlevering av nøkler til leiligheter ligger tilgjengelig på Sameiets Internett side <http://www.montecarrera.info/> under meny valget Login.
- Generell informasjon om Monte Carrera, Mogan kommune, Gran Canaria, leiebiler, utflukter og restauranter
- Forvaltning av rengjøring av leiligheten
 - Skjema for rengjøring av leiligheter og vask av sengetøy ligger tilgjengelig på Sameiets Internett side <http://www.montecarrera.info/> under meny valget Login.
- Mottagelse av leietakere
- Mottagelse av gjester (Beboere, eiere og leiere, skal selv hente sine gjester ved resepsjonen)
- Organisering av reparasjoner og vedlikehold i leilighetene, etc.

Åpningstider og kontaktelefoner (24 timers service):

- Kontor i kjeller blokk 8: mandag -fredag, 0900-1400, tlf. 0034-928151094
- Respsjon ved hovedinngang: mandag – fredag, 1000-1800, tlf. 0034-609353085
- Portvakt (utenom fast resepsjonstid, natt, helger og helligdager, tlf 0034-638188399
- Fasttelefon i resepsjon: 0034-928152850



3. Ordensregler og informasjon om anlegget

Overvåking og sikring

Det er 24-timers sikkerhetstjenester på anlegget. Denne sikkerhetstjenesten vil bli styrket etter behov (høysesong og helger). Det er etablert et TV-overvåkingsystem for både det ytre området og garasjen. Det er investert i kopieringsbeskyttede nøkler til inngangsporter/garasje og basseng. Nøkklene skal kun benyttes av beboere på anlegget og ikke 'lånes ut til gjester'.

Det er viktig at resepsjonen til en hver tid vet hvor mange beboere det er på anlegget. Alle eiere skal sørge for å informere resepsjonen om antall og tidsrom for brukere av leiligheten.

Det er utarbeidet et eget skjema for eiere og deres familier som benytter MC som finnes sameiets Internett side <http://www.montecarrera.info/> under meny valget Login.

Gjester som ikke kommer sammen med beboere, skal alltid melde sin ankomst i resepsjon, hvor de skal bli hentet av eier/leier. Gjester har ikke adgang til å bevege seg fritt på anlegget, og de har ikke anledning til å benytte svømmebassenget og området rundt svømmebassenget.

Alle eiere er pliktig til å deponere hus nøkler i resepsjonen. Det oppfordres også om å deponere bilnøkler i resepsjonen alternativt at de ligger lett synlig i eiers leilighet. Det kan være behov for å låse seg inn i ubebodde leiligheter og flytte biler i garasjeanlegget på grunn av brann og uhell med vann og kloakk.

Låsing av de utvendige portene

Alle de utvendige portene skal være låst 24 timer i døgnet.

Hage og fellesområder

Hageområdet på ca 5.600 m2 er utstyrt med automatisk vanningsanlegg som fungerer på natten for å kunne benytte effekten av fuktigheten. SIE har ansvaret og har egne profesjonelle gartnere. De har det totale ansvaret for vedlikehold av hagen. Det er viktig at leilighetseiere/ brukere ikke foretar vanning, planting, eller utfører annen aktivitet i hagen. Forslag og mulige klager meldes skriftlig til resepsjon/vakt.

Det er forbudt å stumpe sigaretter og etterlate seg sigarettstumper og brukte snuspakninger på anlegget. Kostnader med å fjerne slike ting vil den som bryter disse reglene bli belastet for.

Svømmebassenget og området rundt svømmebassenget

Bassengets åpningstider er 0800-2000.

Svømmebassenget og området rundt bassenget skal kun benyttes av registrerte beboere på anlegget, eiere og leiere med familie. Besøkende gjester har ikke adgang til å benytte anlegget.

For å sikre at kun beboere har tilgang til bassengområdet, introduseres bruken av identifikasjonsarmbånd / tilgangsarmbånd i forskjellige farger for henholdsvis leietakere og venner / familie av eier. Disse tildeles ved ankomst, i resepsjonen, og må "bæres" kontinuerlig under oppholdet. Egne identifikasjonskort er utstedt for eiere.

Besøkende på anlegget har ikke rett til armbånd, og det maksimale antall armbånd gitt til leietakere reguleres gjennom antall soverom som er registrert i Escritura og ytterligere antall beboere som formelt er registrert hos myndighetene for utleie.



Svømmebassenget inneholder ca 300 m³ vann og er utstyrt med et rensesystem basert på klorbehandling. Anlegget blir vedlikeholdt av servicetekniker. Det holdes oppvarmet via en varmpumpe.

Portene inn til bassengområdet må alltid lukkes og låses etter passering. Dette er et pålegg som må følges. I motsatt fall kan sameiet bli pålagt å ansette badevakt på heltid.

Alle plikter å dusje hver gang før bassenget benyttes. Det finnes også toaletter og dusjer med varmt vann under bygget med automatene.

Småbarn som benytter bleier må bruke badebleier når de benytter svømmebassengene på MC. Skulle «uhell» inntreffe, må vakt / resepsjonen kontaktes umiddelbart slik at de får satt i gang nødvendige rensesiltak. Foreldre må bære alle kostnader ved tømning, rengjøring med mere av bassengene når dette er nødvendig å få utført.

Rengjøringen av svømmebassenget utføres hver dag av de vedlikeholds ansatte i løpet av de første timene på morgenen, eller vekselvis de siste timene på ettermiddagen hver dag. Det tas vannprøver fra bassenget hver dag.

For brukerne av svømmebassenget er det satt til disposisjon en del møbler, liggestoler, solparasoller og bord. Disse møblene er kun til bruk på terrassen ved svømmebassenget og kan ikke bli flyttet til bruk på private terrasser eller i leilighetene. Av hensyn til beboere og bruk av området ved svømmebassenget er det ikke tillatt å reservere møbler ved bruk av håndklær e.l. Alle møbler må settes på plass etter bruk. Hver enkelt har plikt til å holde området ryddig.

Det er forbud mot å bringe glass og knusbare gjenstander inn på bassengområdet. Konsekvensen av glassknusing vil den enkelte bli stilt ansvarlig for. Glasskår i bassenget innebærer tømning og rensing. Alle kostnader forbundet med opprydding, tømning av basseng o.l. blir fakturert skadevolder/utleier.

Det er forbudt å røyke ved bassengområdet. Det skal ikke stupes eller hoppes fra bassengkanten, ballspill i området er forbudt, og bademadrasser skal ikke benyttes i bassenget.

Se for øvrig skiltene i bassengområdet med regler og veiledning for bruk av svømmebassenget.

Det er viktig at alle tar hensyn til hverandre når svømmebassengene benyttes.

Underjordisk parkering

Monte Carrera disponerer et parkeringsanlegg med kapasitet til ca 170 biler. Det er kun bilene til leilighetseierne/ de som har disposisjonsrett til den respektive parkeringsplassen, som kan benytte denne. Det er ikke anledning til å benytte parkeringsplasser som står ledige. Alle huseiere med biloppstillingsplass har mottatt port åpner. Portene lukkes automatisk etter inn- og utkjøring. Anlegget blir vedlikeholdt av servicetekniker.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i parkeringsanlegget eller i boden.

Belysning av fellesområdene

Utebelysning på anlegget skjer via fotoceller som automatisk slår på og av belysningen utendørs. Belysning i innvendige trappeoppganger må slås på manuelt, men de skrur seg automatisk av ved hjelp av monterte tidsbrytere.



Heisene

Ved trappeoppganger fra garasjen er det heis som kan benyttes. Brukerne av heisene må følge bruksanvisningene som befinner seg i hver heis. Barn skal ikke benytte heisene alene.

Insekter og smådyr

Det er inngått kontrakt med et spesialfirma for å holde fellesområdene frie for kakerlakker, maur og gnagere. Oppdages det likevel kakerlakker, maur eller gnagere, må dette umiddelbart meldes resepsjon/vakt.

Avfallshåndtering

Avfall fra den enkelte leilighet SKAL deponeres i containere plassert på utsiden av anlegget (4 steder: Calle Nayra på øst- og vestsiden, Calle Tahona, nord og Calle Faya, syd) og ikke i søppelkassene inne på anlegget.

Søppelkassene rundt om på anlegget og i svømmebassengområdet skal ikke under noen omstendighet benyttes til avfall som lukter, kjøkkenavfall, bleier eller lignende.

Husdyr

Av hensyn til personer som er allergiske og av hygieniske og sanitære årsaker, er det forbudt å luften hunder, katter eller andre kjæledyr i anlegget. Alle dyr skal føres i bånd raskest ut av anlegget.

Dersom dyr er til sjenanse for naboer pga lukt, lyd eller andre forhold, kan Sameiet nekte slikt dyrehold.

Endringer på fasader

Det er ikke tillatt å forandre på det estetiske på bygningenes fasader da dette er blitt godkjent ved kommunale reguleringer og skal være en del av den felles profileringen av Monte Carrera.

Farger på markiser og parasoller

Disse skal holde seg i beige farge. Fargen på parasollene rund bassenget er retningsgivende for fargevalg.

Antenner og parabolantenner

Det er forbudt å installere egne antenner, også parabolantenner. Det er etablert felles antenne- anlegg som alle skal benytte. Det er installert internett i hver leilighet som blir vedlikeholdt av servicetekniker.

Alminnelig oppførsel

Det er viktig at alle beboere viser gjensidig respekt og høflighet og ved sin oppførsel gjør det mulig for alle å glede seg over felles bruk av anlegget. Likeledes er det viktig at alle oppfører seg slik at anleggets standard og kvalitet ikke forringes eller påføres skade.

Det er ikke tillatt å bruke kullfyrte barbecuegriller som avgir røyk. Kun gass- eller elektriske griller er tillatt. Alminnelige brannforskrifter må oppfylles med hensyn til oppbevaring og lagring av gassbeholdere. Det er ikke tillatt å oppbevare slike beholdere i garasjeanlegg, i boder eller noen innendørs anlegg.

Det er ikke tillatt å installere vedfyrte peiser, eller grillanlegg.

Av estetiske hensyn er det ikke tillatt å tørke badehåndklær e.l. over terrasse-/ balkongrekkverk. Etter kl 23.00 skal alle musikkapparater, TV etc., benyttes slik at naboene ikke blir forstyrret og får nattero.

I nødvendige tilfeller som for eksempel ved forbedringer eller vedlikehold av leilighetene, må resepsjon varsles på forhånd og arbeidene må ikke starte før kl 9.00 og avsluttes senest kl. 18.00. På lørdager, søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.



4. Alarmer

Brannalarm

Alle beboere må respektere brannalarmer og plikter å overholde de branninstruksjoner som er etablert. Dersom brann oppstår i egen leilighet, må eier varsle om brannen og evakuere boligen slik at skader på personer unngås. Naboer må varsles og evakueres. Dersom det er mulig å slukke brannen med det utstyret som er i leiligheten eller i husets trappeoppgang, skal dette utføres på en måte slik at skader på personer unngås. All bruk av heiser ved brann er ikke tillatt og vil medføre stor fare for personskader som følge av røykskader og brannspredning.

Andre alarmer

Alle heiser er utstyrt med alarm i tilfelle teknisk feil, strømbrytning eller feil bruk. Alarmen går til vaktentral som blir underrettet og vil komme til unnsetning så snart som praktisk mulig.

Alarmer på tekniske anlegg

Dersom beboere observerer at andre alarmer er aktivert meldes dette umiddelbart til resepsjon/vakt.

5. Forsikringer

Sameiet har tegnet en forsikring som gjelder alle bygninger og anlegg med tekniske installasjoner inkludert hage og bassengområdet. Det er også etablert en forsikring som dekker ansvar Sameiet kan pådra seg. Eiere må tegne egen forsikring for innbo.

6. Eiers plikter og ansvar

Ved utleie eller utlån av leiligheten er eier ansvarlig for at de som midlertidig disponerer leiligheten er gjort kjent med og overholder SAMEIETS ORDENSREGLER.

- Ordensreglene skal foreligge tilgjengelig i leiligheten til enhver tid.
- Det er etablert en egen forkortet utgave av disse regler, en oppslagsversjon for opphenging i leilighetene.
- Brudd på ordensreglene tas opp direkte med Port Vakt.

Styret i sameiet Monte Carrera 06.02.2020