

Husordensregler for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert 27/3 2025

1. Formål

1.1 Husordensreglene supplerer sameiets vedtekter og skal bidra til å skape gode og trygge boforhold.

1.2 Reglene inneholder bestemmelser om bruk og oppussing av seksjonene, fellesarealene og forhold som må følges av hensyn til sameiets drift og for å unngå unødvendig skader og kostnader.

2. Overholdelse

2.1 Beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter reglene, og ta ansvar for at reglene etterleves av alle husstandsmedlemmer og besøkende. Eierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av beboere og andre personer som er gitt adgang til bygget, også ved utleie.

2.2 Brudd på husordensreglene skal i første omgang ordnes opp gjennom direkte kontakt mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med styret.

2.3 De enkelte seksjonseiere vil bli holdt økonomisk ansvarlig ved brudd på husordensreglene.

2.4 Styret har et spesielt ansvar for å påse at husordensreglene blir overholdt. Driftsleder og vaktmester er gitt myndighet av styret til å påse at reglene følges. Beboerne plikter å forholde seg til alle vedtak som styret beslutter i konkrete saker.

2.5 Sameierne og beboerne er ansvarlig for skader som måtte oppstå som følger av overtredelse av husordensreglene eller andre uaktsomme hendelser.

3. Ro og orden

3.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor sin egen leilighet og ikke bruke den slik at naboene sjeneres. Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensyn.

3.2 Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke av naboene, og må ha styrets godkjenning.

3.3 Egne regler gjelder for støyende arbeid ved oppussing, se avsnitt 5.

4. Sikring mot brann og vannskade

4.1 Alle har plikt til å behandle ting slik at brann ikke kan oppstå. Alle har også en plikt til å gjøre det som er mulig for å begrense skadevirkningene ved en eventuell brann. Det vises til branninstruks og utfyllende informasjon på sameiets hjemmeside.

4.2 Rømningsveiene skal alltid være frie. Det skal ikke lagres eller settes noe i disse som kan hindre rømning. Selvlukkende dører skal ikke festes i åpen stilling med kiler eller lignende.

4.3 Det er lovpålagt at brannslukningsutstyr skal være tilgjengelig i enhver leilighet. Beboere skal være kjent med hvor dette utstyret er plassert og hvordan det brukes.

4.4 Enhver beboer har ansvaret for forsvarlig aktsomhet ved oppbevaring og opplading av batterier til elektriske fremkomstmidler.

4.5 Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs, inkludert alle fellesområder og boder.

4.6 Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet – både tilførsel og avløp.

4.7 Stoppekraner, rør og vannlåser innenfor seksjonen, samt varmtvannsbereder, er den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Gulvsluk i bad skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året.

4.8 Beboerne plikter å holde leiligheten tilstrekkelig oppvarmet – også ved fravær – for å hindre at rør fryser til.

4.9 De som har sluk og avløpssystem på balkonger i 6. etg. eller terrasser mot atriet i 2. etg. må selv sørge for å holde dette åpnet slik av vann ved snøsmelting eller store nedbørsmengder ikke skaper vannskader.

4.10 Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

5. Flytting, oppussing og skader

5.1 Støyende arbeid (f.eks. pigging, boring og gjentakende hamring) er bare tillatt på hverdager mandag til fredag, mellom kl. 08.00 og 17.00. Styret kan gi dispensasjon fra dette i spesielle tilfeller. Enhver plikter å utføre arbeidet til minst mulig sjenanse for naboer og næringsseksjonene.

5.2 Sjenerende støy ved oppussing over tid skal varsles som oppslag på de digitale oppslagstavlene ved begge inngangene minimum en uke før oppstart. Varselet må gi informasjon om hvilket tidsrom oppussingen vil foregå, fremdriftsplan og telefonnummer til eier og kontaktperson til utførende håndverker. Eier må varsle de næringsdrivende, som for øyeblikket er Deichman bibliotek, Klinik for Alle og Coop Extra. Fordi Klinik for Alle utøver virksomhet som er lite forenelig med støyende arbeid, og eier må kontakte klinikken slik at man enes om når det arbeidet kan utføres. Klinikken har preferanse for at pigging gjøres så sent som mulig på dagen, og ikke på mandag og tirsdager.

5.3 Ombygging/rehabilitering som omfatter omlegging av vann- og avløpsrør, ventilasjonssystemet, elektriske anlegg mv. skal utføres av autorisert personell i samsvar med gjeldende lovverk. Slike endringer skal godkjennes av styret på forhånd da det kan påvirke husets konstruksjon. Den enkelte beboer må vise aktsomhet slik at sluk ikke tettes.

5.4. Oppstår det skader/feil i leilighetene som sameiet er ansvarlig for, skal sameiets styre eller driftsleder kontaktes umiddelbart. Utgifter vil bare bli refundert i den grad det er avklart på forhånd.

5.5 Ved skifte av ventilator/kjøkkenhette skal denne være beregnet for sameiets felles avtrekksvifte. Det er ikke tillatt å ha ventilator/kjøkkenhette med motor. Det kan gis unntak for omluftsventilator (med kullfilter) som ikke er tilknyttet Sameiets felles avtrekksanlegg. Før slikt unntak må driftsleder kontaktes.

5.6 Det må utvises forsiktighet når innbo, og bygningsmaterialer mv. transporteres ut og inn av bygget. Gulvene i fellesarealene må tildekkes hvis de kan bli skadet. Eier er ansvarlig for enhver skade som blir påført eiendommen i forbindelse med slike aktiviteter.

5.7 Overbelastning av heisene er ikke tillatt. Man må bruke nøkkelen i heisen istedenfor å holde dørene oppe ved tvang.

5.8 Mellomlagring av innbo, byggematerialer o.l. i fellesarealer bør unngås, med henvisning til punkt 4.2 angående rømningsveier ved brann.

5.9 Alle fellesarealer, inkludert heis, som blir tilsmusset i forbindelse med ombyggingsarbeider, oppussing og flytting skal rengjøres omgående uten kostnad for sameiet.

5.10 Avfallsbeholdere og søppelkasser skal ikke brukes til avfall fra ombyggingsarbeider, oppussing og flytting. Store sekker for eget avfall for henting (f.eks. iSekk) skal fjernes så snart som mulig.

5.11 Kontakt styret hvis badet skal rehabiliteres. Badene våre er av tidlige prefabrikkerte badekabiner av Leca®-lignende materialer (ikke plassbygde) så her må man være svært oppmerksom.

5.12 For unngå å utløse brannalarm under oppussing må branndetektorer dekkes til eller kobles ut. Kontakt driftsleder ved behov for assistanse.

5.13 Detektorer (følere) og utkoblingsenhet som er tilknyttet byggets brannvarslingsanlegg og svarapparat til byggets porttelefonanlegg skal kun demonteres og vedlikeholdes av våre leverandører.

5.14 Standardheving som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og balkongskiller, endring av farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet. Utfyllende informasjon om balkonger og uteplasser ligger på sameiets hjemmeside under fanen 'Uteplasser og balkonger'.

5.15 Varmepumpe er ikke tillatt.

6. Balkonger og terrasser

6.1 Det ikke tillatt å:

- a. Mate fugler
- b. Riste tepper
- c. Grille med kullgrill
- d. Overvanne blomsterkasser og krukker mm.

7. Bruk av fellesarealer

7.1 Det er ikke tillatt med ballspill i atriet og på det hellebelagte området rundt bygningen.

7.2 Fugler skal ikke mates.

7.3 Atriet skal ikke benyttes til sammenkomster av sosialt art eller til andre organiserte gruppesammenkomster uten styrets skriftlige godkjenning. Grilling med kullgrill er ikke tillatt.

7.4 Biler, sykler og motorsykler/scootere skal plasseres i garasjeanlegget på anviste plasser. Sykler større enn en tradisjonell sykkel (f.eks. med tralle) skal parkeres på dedikerte plasser.

7.5 Avfallsposer, barnevogner, sko, eller andre personlige gjenstander skal ikke plasseres i fellesarealene, inkludert korridorer. Dette er også i henhold til brannsikkert under punkt 4.2.

8. Bruk av boder

8.1 Gjenstander som er sårbare for endringer i temperatur, luftfuktighet eller luftkvalitet (som f.eks. kan føre til vond lukt og mugg) skal ikke oppbevares i bodene.

8.2 Oppbevaring av farlige stoffer som eksplosiver, gassflasker, brennbare væsker, giftige stoffer eller våpen skal ikke lagres i bodene.

8.3 Bodene skal alltid holdes avlåst etter bruk.

8.4 Det er ikke tillatt å skru opp eller montere knagger, hyller eller andre installasjoner på bodveggene i aluminium.

8.5 På grunn av sprinkleranlegget i garasjen skal det ikke oppbevares gjenstander i bodene høyere enn skillevegger mot nabobod(er). Fri avstand opp til himling i bodene skal være på minimum 20 cm.

8.6 Beboerne må, når forholdene krever det, gi sameiet/driftsleder tilgang til bodene for inspeksjon, vedlikehold eller endringer på bodene.

8.7 Fremleie av disposisjonsrett til bodene er ikke tillatt uten sameiets skriftlige samtykke.

8.8 Skader på bodene skal umiddelbart rapporteres til driftsleder.

9. Avfall

9.1 Avfallsrommets beholdere skal kun brukes til husholdningsavfall, som skal emballeres og sorteres i samsvar med gjeldende retningslinjer for kildesortering. Avfall som ikke inngår i kildesortering tillates ikke plassert i avfallsrommet.

9.2 Søl utenfor avfallsbeholderne må ryddes opp.

9.2 Enhver forsøpling av arealet rundt bygningen, av inngangspartiet, atriet eller annen av de ovennevnte fellesrom og arealer, er ikke tillatt.

10. Låsing av dører, navneskilt, mv.

10.1 Inngangsdører, dør ved siden av garasjeport, dører ut til atriet og dører til avfallsrom skal alltid holdes låst. Sørg for at det ikke slippes inn uvedkommende.

10.2 Alle beboer må sørge for at ringeklokkeblået og postkassene er utstyrt med navn på beboer(ne). Det godtas kun originale skilt bestemt av styret. Ved behov for forandring av navn på ringeklokkeblået eller postkasse, skal beboer henvende seg til driftsleder/styret.

10.3 Dørbrytere for å holde inngangsdører åpne må kun brukes ved behov. Bryteren må alltid settes tilbake når området forlates.

11 Informasjon om overvåkning

11.1 Deler av sameiets fellesarealer kameraovervåket av hensyn til sikkerheten for beboerne, i henhold til gjeldende regler for personvern. Kameraene overvåker fellesområder som inngangspartier, trapperom i 1. og kjelleretasje, parkeringskjeller, og avfallsrom. Videoovervåkning er ment til å gi beboerne en følelse av trygghet ved å hindre og ettergå uønskede hendelser, som brudd på husordensreglene, trakassering og kriminalitet i sameiet fellesområder.