

Husorden for boligsameiet Tormods gate 8

Vedtatt i sameiermøte den 22. mars 1990 med forandringer vedtatt i sameiermøte 22. april 1996, i sameiermøte 13. april 2011, i sameiermøte 18. mars 2013 og i sameiermøte 14. mars 2016.

1 Generelt

Husordensreglene for sameiet Tormods gate 8 utfyller, utdyper og konkretiserer bestemmelser i vedtektene for sameiet.

Husordensreglene skal medvirke til orden, ro og trivsel i sameiet og legge grunnlag for et godt naboskap.

Husordensreglene skal også bidra til å verne liv, helse, miljø og materielle verdier gjennom krav til forebyggende tiltak mot brann, eksplosjon og vannskader.

Sameier plikter å holde sin leilighet i god stand og å følge bestemmelsene i husordensreglene. Sameier er også ansvarlig for at eventuelle leietakere blir informert om og følger gjeldende husordensregler ved at disse legges ved leiekontrakten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på sameiermøte med 2/3 flertall.

2 Almennelige ordensregler

Beboeren må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

Ingen må sette fra seg ski, sykler eller annet i felles trapperom eller mellomganger. Barnevogner må ikke settes slik at fremkommeligheten blir dårligere.

Sykler plasseres i stativ i bakgården, eventuelt i sykkelrommet i kjelleren. Sykkelparkering på fortauet er ikke tillatt.

Fellesrommene i kjelleren skal ikke brukes til oppbevaring av privat avfall.

Inngangs- og kjellerdører, vinduer, balkongdører samt gjennomgangsrom mellom trapperom skal alltid være lukket og låst for å hindre uvedkommende adgang.

Vinduer i fellesareal skal til vanlig være lukket. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang, slik at matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

Det er ikke lov å røyke i oppgangene og i kjelleren. Røyking som medfører at røykluft påviselig trenger inn i naboelilighet, kan forlanges stoppet. Ved røyking på balkonger må det benyttes askebeger av metall.

3 Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Radio, fjernsyn og musikkanlegg må brukes hensynsfullt, også ved selskapelige sammenkomster. Vedvarende tapping av vann som medfører støy i rørapplegget skal unngås etter kl. 23.00.

Hvis det skal arrangeres selskapelige sammenkomster som forventes å medføre økt støy, skal naboene varsles i rimelig tid på forhånd.

4 Renhold

Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trapperommene og trapperomsvinduene rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og ganger hver sin uke, med mindre sameiet har inngått avtale med rengjøringsbyrå om trappevask. Styret kan innkalle til dugnad for å foreta renhold av fellesareal.

Mellomgangene i 2., 3. og 4. etasje vaskes ukentlig av beboerne i de leilighetene som har inngang gjennom disse gangene. Beboerne fordeler ukene seg i mellom. Mellomgangene er rømningsveier, derfor er det ikke tillatt å lagre ting der.

5 Snørydding og kosting

Sameiet har ikke egen vaktmester. Snørydding og kosting av utvendige trapper, fortau og bakgård er derfor sameiernes eget ansvar. Styret kan inngå avtaler med vaktmesterfirma om å utføre hele eller deler av dette arbeidet. Styret har også rett til å etablere en hensiktsmessig vaktordning blant sameierne for å få gjort slikt arbeid. Hvis en sameier ikke kan få gjort pålagt arbeid selv, er det hans/hennes plikt å få noen til å ivareta pålagt ansvar.

6 Boder

I kjellerbodene er det ikke tillatt å lagre propan eller andre gasser eller væsker som kan medføre eksplosjonsfare.

7 Dyrehold

Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen. Dyrene må ikke luftes i gården eller på balkonger. Båndtvang gjelder når dyret forlater leiligheten. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere

inndragelse av tillatelsen. Førerhunder og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter. Dyrehold som ikke kan dokumenteres med skriftlig tillatelse fra styret, kan forlanges avviklet omgående.

8 Ombygging og oppussing

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Godkjenning er avhengig av at det legges fram en tilfredsstillende beskrivelse av planlagte endringer og av framdriftsplan. Det er en forutsetning at bygningsforskriftene følges, og at det blir brukt fagutdannet personell ved VVS-arbeid, elektroarbeid og varme arbeider. Varigheten på arbeidet skal av hensyn til naboene begrenses til et minimum av tid. Arbeidet må ikke forekomme etter kl. 22.00 på virkedager og 19.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyende arbeid skal ikke foregå på søndager og helligdager.

Kjellerens fellesrom og andre fellesarealer må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret. Gangene må etter byggearbeider og lagring rengjøres. Eventuelle skader på vegger, tak eller gulv repareres uten utgifter for sameiet.

Brannfarlig arbeid med bruk av f. eks. varmepistol, loddeapparat og/eller sveiseapparat må utføres med stor varsomhet, da bruk av slike apparater kan medføre fare for brann. Sørg for at det er slukkeutstyr i nærheten. Dekk over brennbart materiale. **MERK: Støv, for eksempel fra pussemaskin, kan utløse brannalarmen.**

Kostnader til vaktelskap og brannvesen som følge av utrykning på grunn av aktivitet den enkelte sameier har bedrevet eller er ansvarlig for, må i sin helhet bekostes av sameier.

9 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, bakgård, ganger, trapper og andre fellesareal er forbudt. Avfall skal kildesorteres: Restavfall pakkes godt inn og legges i beholderne i containerrommet. Farlig avfall samles i de røde boksene hver seksjon har.

For å unngå tilstrømning av skadedyr, må søl omkring avfallscontainerne unngås og fjernes straks av den ansvarlige. Unngå å fylle containerne så fulle at lokkene ikke slutter ordentlig til. Papp og papir, plast, glass og metall legges i containere ved nærmeste miljøknutepunkt.

Avfall som ikke faller inn under de kategoriene som er nevnt ovenfor, må beboerne selv frakte bort, f. eks. til Heggstadmoen gjenvinningsstasjon på Heimdal. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall av denne typen i containerrommet.

10 Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

10.1 Hver sameier plikter å sørge for at det i seksjonen finnes minst ett godkjent brannslukkingsapparat som kan benyttes i alle rom. Røykvarslere som supplement til det sentrale brannvarslingsanlegget kan i noen tilfeller være nødvendig. Håndslukkeapparat skal være plassert lett tilgjengelig. Ekstra røykvarsler bør plasseres slik at den høres godt i alle

rom, også når dørene er lukket. Beboer er ansvarlig for at det blir utført periodisk funksjonskontroll på eget slukkeutstyr og på eventuelle ekstra røykvarslere.

10.2 Sameier plikter å informere nye leietakere om rømningsveier, om plassering, bruk og vedlikehold av håndslukkeutstyr i egen leilighet, om plassering av håndslukkeutstyr i fellesareal og om rutiner ved rømning av gården i tilfelle brannalarm blir utløst. Alle beboere plikter å sette seg inn i branninstruksen og i bruksanvisningen for brannvarslingsanlegget. **Utløst falsk brannalarm belastes den beboer som utløste alarmen.** Beboerne plikter å delta i de brannøvelser som arrangeres av styret i sameiet.

10.3 I leilighetene skal det kun brukes godkjente elektriske apparater; disse skal være i orden og brukes forskriftsmessig. På grunn av risiko for overoppheting og brann, er det ikke tillatt å bruke skjøteledninger til elektriske apparater på mer enn 1000 watt, for eksempel mikrobølgeovn, kaffetrakter, brødrister, vannkoker, oppvaskmaskin, vaskemaskin, varmeovner. Sameier må selv bekoste eventuell montering av nye stikkontakter.

10.4 Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal ikke være i bruk når leiligheten forlates eller når beboeren går til sengs. Kontroller at komfyr er avslått før kjøkkenet/leiligheten forlates. Datamaskin, mobiltelefon og annet elektronisk utstyr skal holdes borte fra senger. De skal ikke stå til opplading når leiligheten er forlatt.

10.5 Autorisert Elektroentreprenør gjennomfører hvert tredje år kontroll av el-anlegg i fellesarealene og termografering, og hvert femte år kontroll av el-anlegg i eierseksjonene. Sameiet dekker kostnadene til kontroll av fellesanlegg og termografering, mens den enkelte sameier bekoster kontroll og lukking av eventuelle avvik i egen seksjon.

Dersom sameier oppdager feil ved felles brannvarslingsutstyr i egen leilighet eller i fellesarealene, skal dette meldes styret snarest mulig. Det samme gjelder dersom sameier oppdager feil ved elektrisk anlegg i fellesarealene, eller at rømningsveier er sperret. Feil ved elektrisk anlegg i egen leilighet skal utbedres av autorisert elektriker snarest. Strømkrets som inneholder feil skal ikke benyttes før den er reparert.

10.6 På grunn av brannfaren er det ikke tillatt å grille på balkongene i Tormods gate 8.

10.7 Balkonger skal holdes fri for snø for å hindre mulig nedfall av snø-/isklumper. Snørydding må utføres kontrollert, slik at ikke forbipasserende eller biler blir truffet.

10.8 Sluk på bad må kontrolleres regelmessig, slik at ikke avløp tilstoppes og det oppstår problemer med vannskader. Ved eventuell bruk av avløpsåpner skal det bare brukes slik type som ikke skader rør og membraner. Vinterstid må det stå på så mye varme i leilighetene at ikke vannrør fryser og medfører vannskader. 10 grader bør være minimum. Ved lengre tids fravær skal vinduer være lukket, og stoppekran for vanntilførsel avstengt. Strøm til kjøleskap/dyppfryser skal alltid stå på.

Sameier vil kunne bli holdt ansvarlig for kostnader sameiet blir påført som følge av uaktsomhet. Manglende etterlevelse av de foregående punktene kan bli regnet som uaktsomhet.

11 Dokumentasjon

Styret har laget «HMS-perm for eiere» og «HMS-perm for leietakere» for å gi en samlet framstilling av relevant HMS-informasjon til beboerne i sameiet. Når ny informasjon blir sendt ut fra styret med henvisning til hvilket kapittel den skal settes inn i, plikter mottaker å sørge for at dette blir gjort. Eiernes perm skal følge leilighetene og leveres videre til ny eier ved omsetning av seksjonen. Leietakernes perm skal ligge i leilighetene og brukes når nye flytter inn og ellers ved behov for informasjon. Eier må betale eventuelle kostnader ved å lage og distribuere ny perm for perm som eventuelt er kommet bort.

«Sameiet Tormods gate 8 Branndokumentasjon» er en perm som følger styret. Her dokumenteres det som er gjort og blir gjort for å oppfylle lover og forskrifters krav til brannsikkerhet i Sameiet Tormods gate 8.