

EIERBOKA – MTG7-11

INNHold

Innhold.....	1
Nødsituasjoner.....	1
Kontaktinformasjon	1
Greit å være klar over	2
Husordensreglene.....	3
Oppussing	4
Håndtering av søppel.....	5
Klager	6
Nøkler og nøkkelbrikker.....	7
Sykkelrom	7
Utleie og utlån («bruksoverlating»).....	8
Fellesvaskeri.....	8
Radiatorer	9
Lydisolering.....	10

NØDSITUASJONER

Det er du som beboer som må håndtere ulykker eller situasjoner. **Det er ditt ansvar** som eier å ta grep for å hindre at en uønsket situasjon blir verre.

Brannvesenet: 112

Rørleggersentralen: 23 03 54 00

Ambulanse: 113

Politiet: 110

Oslo Politi: 02800 (Ring om du er usikker – det er lov)

Forretningsfører: 22 911 486

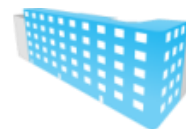
Brannvesenet rykker ut både på brann og kritiske lekkasjer for å stoppe vannet. Ring dem om du er usikker, så gir de deg råd. Oslopolitiet (02800) kan også svare på spørsmål om du ikke vet hva du skal gjøre. Din jobb i en nødsituasjon:

1. Hindre at det blir mer skade på folk og bygg enn det allerede er (Eksempelvis: Ring rørlegger, ring brannvesen, varsle naboer, ring politiet, og/eller forsøk å utbedre)
2. Varsle forretningsfører, styret og berørte naboer. Styret tar kontakt med deg neste arbeidsdag.

Dersom noe skjer i arbeidstiden, ta gjerne kontakt med forretningsfører for råd og hjelp. Styret har alle jobb på dagtid og er ikke alltid tilgjengelig, men forsøk gjerne også å ringe styreleder.

KONTAKTINFORMASJON

www.mtg7-11.no | Styret: post@mtg7-11.no | Forretningsfører: www.norian.no | Styreleder: 95876157



Styret prøver å svare på mail innen 5 virkedager. Om det er noe som haster, ta kontakt med forretningsfører eller se «2) Nødsituasjoner» over.

VAKTMESTER OG ANDRE LEVERANDØRER

Tjenester fra våre andre leverandører går igjennom forretningsfører eller styret. Det er ikke mulig for beboere å bestille enkelttjenester fra vaktmester.

Vaktmester vil blant annet male over tagger, utbedre dører/dørpumper, fikse lyskilder og drive vedlikehold på tekniske installasjoner.

GREIT Å VÆRE KLAR OVER

KUN 1 PERSON KAN BO I HVER LEILIGHET (GJELDER DE FLESTE)

I henhold til vedtektene skal leilighetene skal kun bebos av én person. Unntaket er leiligheter som er større, som for eksempel L110, L220, L320, etc. Dersom du øker boarealet i leiligheten ved å kjøpe fellesarealer eller naboileiligheten, vil leiligheten bli godkjent for flere fastboende.

KUN LOV Å EIE 1 AKSJE – MULIGHET FOR SAMMENSLÅING

Det er kun lov å eie en aksje. Du kan med andre ord ikke eie mer enn én leilighet i blokka. Dersom du ønsker å «bytte» leilighet intern i blokka kan du søke om dispensasjon til å kjøpe en ny aksje før du har solgt den gamle – men legg merke til at du ikke vil få lov til å leie ut eller låne ut noen av leilighetene mens du har to aksjer.

Dersom du eier to aksjer, har du lov til dette «i en overgangsperiode», men du har i den perioden kun 1 stemme.

HUSDYR

Vedtektene sier det ikke er lov med husdyr. Styret vil kun godkjenne dyrehold dersom det er medisinsk nødvendig (som for eksempel blindhund). Det er svært lytt mellom leiligheter og vi har mange svært dårlige erfaringer med dyrehold. Dersom du likevel har husdyr og dette er til sjenanse for andre er dette grunnlag for pålegg om å selge din aksje med boret.

SITTE I STYRET

Om du kan tenke deg å sitte i styret og du har noe å bidra med, så ta gjerne kontakt med oss. Det er et pluss om du har jobbet med styrearbeid før, men ikke kritisk. Det viktigste er at du er flink til å kommunisere.

Arbeidsmengden blir tilpasset den enkelte, slik at alle yter det de er beredt til og ikke mer.

Styremedlemmer velges normalt for to år av gangen på generalforsamlingen i begynnelsen av året. Vanligvis er ikke hele styret på valg samtidig, slik at det er noe overlapping fra nytt til gammelt styre.

BETALING AV FELLESKOSTNADER

Det er ikke mulig å endre denne forfallsdato og det er ikke mulig å få utsatt betalingen. Sørg for å opprette e-faktura eller autogiro når du betaler. Det vil komme ekstra gebyr for papirfaktura. Bruk KID som står på faktura når du betaler – om du ikke gjør det, risikerer du å få tilbakebetalt beløpet og få purring om forretningsfører ikke vet hvem du er.



HUSORDENSREGLENE

Disse reglene er vedtatt av styret, på bakgrunn av vedtektene og vedtak på generalforsamling. Gjentatte brudd på reglene kan i ytterste konsekvens medføre økonomisk ansvar, og/eller tvangssalg.

1. ANSVAR

A. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Marcus Tranes Gate 7.9 og 11 AS. Hver enkelt eier er ansvarlig for besøkende og leietager.

2. SIKKERHET

- A. Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukningsapparater og brannvarslere.
- B. Hoveddøren og alle låsbare dører (bad) skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner!
- C. Alle fellesarealer skal holdes røykfrie
- D. Balkonger skal holdes røykfrie og uten grilling. De er alle mindre enn 1,5m fra naboens luftkilde.

3. RO & ORDEN

- A. Alle beboere har frihet i sin bolig så lenge det ikke sjenerer andre.
- B. Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer er ikke tillatt.
- C. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom styret og naboene er varslet.
- D. På helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro. Banking, musikkanlegg, klesvask, tørketrommel og lignende skal ikke foregå i dette tidsrommet.

4. FELLESAREALER

- A. Beboerne har ansvar for å rydde/vaske fellesarealer ved egen tilgrising og søl.
- B. Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr eller søppel.

5. DYREHOLD

- A. Husdyrhold er ikke tillat uten skriftlig tillatelse fra styret.
- B. Styret gir ikke tillatelse uten lovfestet medisinsk grunn.

6. MISLIGHOLD OG KLAGER

- A. Klager på overtredelse av husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

7. BRUKSOVERLATING (utleie/utlån)

- A. Det er ikke lov å overlate leiligheten til andre uten først å få godkjenning av styret.
- B. De fleste boligene har kun lov til å ha 1 fast beboer. Se unntak i vedtektene.

8. OPPUSSING OG BYGGING

- A. Oppussing skal skje mellom 08.00 og 20.00 på hverdager (10.00-18.00 på lørdag og søndag)
- B. Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- C. Oppussing skal ikke medføre noen form for utgifter for borettslaget
- D. Ved prosjekter som går over mer enn 1 dag, skal styret informeres.
- E. Oppussing av bad må søkes styret, FØR ARBEIDET BEGYNNER.
- F. Før arbeid med våtrom starter, skal det også søkes tillatelse av plan&bygningsetaten.
- G. Det skal i hele byggeperioden henge en lapp på døra til leiligheten det pusses opp i og på denne skal det opplyses om kontaktinfo til eier, navn på involverte firmaer og estimert byggetid.
- H. Endringer i elektrisk anlegg i leilighetene skal utføres av sertifiserte fagfolk.
- I. Endring og bygging av våtrom skal bare utføres av sertifiserte fagfolk og skal følge alle lovkrav.
- J. Styret skal orienteres før du leier container/sekk som skal stå utenfor. Ingen slike skal stå mer enn 1 uke Du må selv betale evt gebyrer fra det offentlige ifm dette.



OPPUSSING

Før du pusser opp er det to ting du må huske på:

1. Send en epost til styret og heng opp en lapp på din egen dør med din kontaktinfo og forventet varighet på prosjektet.
2. Sett i gang med oppussing, men husk at du må overholde husordensreglene.

UTDRAG FRA HUSORDENSREGLENE MTP OPPUSSING

1.
 - a. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på eiendomen.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at håndverker kjenner til og overholder reglene.
3.
 - c. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom styret og naboene er varslet. **Styret skal varsles på epost og du skal henge en lapp på døra di med din kontaktinfo, antatt varighet på prosjektet og evt en kort beskrivelse.**
4.
 - a. Beboerne har ansvar for å rydde/vaske fellesarealer ved egen tilgrising og søl.
 - b. Fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr eller søppel.
Lag en plan for avfall før du begynner. Tilgrisede og forsøplede fellesområder skal rengjøres og ryddes daglig etter endt arbeid.
9. OPPUSSING OG BYGGING
 - a. Oppussing skal skje mellom **08.00 og 20.00** på hverdager (10.00-18.00 på lør/søndag)
 - b. Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
 - c. Oppussing skal ikke medføre noen form for utgifter for borettslaget
 - d. Ved prosjekter som går over mer enn 1 dag, skal styret informeres.
 - e. Oppussing av bad må søkes styret, **FØR ARBEIDET BEGYNNER**. Det søkes til styret pr epost.
 - f. Før arbeid med våtrom starter, skal det også søkes tillatelse av plan & bygningsetaten.
 - g. Det skal i hele byggeperioden henge en lapp på døra til leiligheten det pusses opp i og på denne skal det opplyses om kontaktinfo til eier, navn på involverte firmaer og ca byggetid.
 - h. Endringer i elektrisk anlegg i leilighetene skal utføres av sertifiserte fagfolk.
 - i. Endring og bygging av våtrom skal bare utføres av sertifiserte fagfolk og skal følge alle lovkrav.
 - j. Styret skal orienteres før du leier container/sekk som skal stå utenfor. Ingen slike skal stå mer enn 1 uke Du må selv betale evt gebyrer fra det offentlige ifm dette.

MURING

Mur som er blandet med vann skal kjøres bort for egen regning.

Tidligere har enkelte helt avfallsvann fra muring i toalettet. Dette har forårsaket tette avløp med påfølgende kloakk-lekkasje i leilighetene under og i kjelleren. Dette er strengt forbudt og blir behandlet som bevisst hærverk på felles eiendom. **Dersom en håndverker på vegne av en eier heller mur eller andre tettemidler i avløpet er dette grunnlag for umiddelbar utbedring for eiers regning, uten bruk av fellesskapets forsiring. Styret vil i tillegg vurdere tvangssalg av din aksje.**

MALING

Husk at muren ut mot ytterveggen må puste! Dvs at lateksmaling og annen maling som ikke puster er ikke greit. Da vil du ende opp med skader på veggen.



HÅNÐTERING AV SØPPEL

Søppeltømmene tar kun imot søppel inne i søppeldunker som er pakket i søppelposer eller papp i pappcontaineren. - Alt annet blir stående igjen og vi må betale for å få dette fjernet.

Alle skal selv sørge for å kjøre bort alt annet søppel. Det er ikke greit å sette igjen noen ting på gulvet i søppelrommet.

HUSHOLDNINGSAVFALL OG PAPP/PAPIR

Husholdningsavfall skal knyttes godt i vanlige bæreposer av plastikk og kastes søppelkassene. Det er viktig at disse ikke inneholder byggematerialer eller annet farlig avfall.

KUN POSER SKAL KASTES – alt annet må vi betale ekstra for.

Papp kastes komprimert i pappcontainer. Dersom du ikke klarer å rive opp din egen papp må du selv få denne kjørt bort

GLASS OG METALL

Glass og metallemballasje skal kastes ved Deli de Luca på Torshov. Dette skal ikke kastes med restavfall fordi det vil og revne posene og kan føre til personskaade for renholdsetaten.

SPESIALAVFALL (MINDRE ENN 0,5M²):

Minigjenbruksstasjonen på Bentsehjørnet (Sandakerveien 33), Torshov, er et tilbud til beboere i nærmiljøet. Her tar de imot avfall som du kan bære med deg, maksimalt 0,5 m³ (1/2 kubikk). Enkeltgjenstander større enn en vanlig støvsuger, tas ikke imot. Selvbetjent åpningstid: Mandag 07:30-21:00 · Tirsdag 07:30-21:00 · Onsdag 07:30-21:00 · Torsdag 07:30-21:00 · Fredag 07:30-21:00 · Lørdag Stengt · Søndag Stengt.

STØRRE TING OG MER AVFALL:

Søppel leveres på Haraldrud gjenbruksstasjon i Brobekkveien 87. Se hjemmesidene til renovasjonsetaten for mer info.

Trenger du hjelp? Søk etter søppeltaxi.

Alternativt kan du prøve søppeltaxi som henter avfall for deg: TLF 800 41 150 (ikke testet av styret)

SØPPEL I FELLESOMRÅDENE (OGSÅ SØPPELROMMET)

Om du ser noen som legger fra seg større gjenstander: vit at denne personen akkurat har stjålet minst 50kr fra alle blokkens beboere. Vi betaler minst 5.000kr hver gang for bortkjøring av søppel – dette er mye dyrere for oss som firma/borettslag enn det er for privatpersoner.

Stopp folk som setter søppel i fellesområdene. Det koster deg, og alle andre, penger hver eneste gang vi må tilkalle noen til å kjøre det bort. Dersom du ser hvem som hensetter søppel, send en epost til styret. Vi sender regningen rett til den som hensetter søppel dersom vi kan.



KLAGER

Vi vil gjerne ha klager slik at vi kan gjøre noe med problemer som oppstår. Styret er helt avhengig av klager for å informasjon og juridisk grunnlag for å bedre forholdene. Alle klager blir behandlet anonymt – den du klager på vil ikke få vite hvem som klager.

Å SENDE INN EN KLAGE

1. Klage skal komme skriftlig (pr epost) - Muntlige klager blir ikke behandlet.
2. Alle klager inneholde navnet på den som klager – anonyme klager behandles ikke.

Dersom du ikke har epost, kan de sende klagen som et brev til forretningsfører, som vil scanne og sende den til styret.

INNHALDET I KLAGEN

Om det for eksempel gjelder høy musikk, bør det inkluderes tidspunkt og dato. Vi får inn mye klager som er generelle, for eksempel «Olsen som bor over meg spilte veldig høy musikk i forrige uke». Dette er ikke spesielt godt utgangspunkt hverken for å skrive et brev eller ta juridiske steg om det skulle være nødvendig.

For at styret og forretningsføreren skal kunne gjøre noe, er vi nødt til å ha detaljer. Om du har sendt en klage om støy og dette gjentar seg, vil det hjelpe oss veldig i saksgangen dersom du har en liste med dager og tidspunkter for støy. Det mest hensiktsmessige er å klage ukentlig, med detaljer hver gang til problemet er utbedret. Dersom flere naboer går sammen om en klage eller flere klager om samme forhold, vil vi kunne utbedre problemet fortere.

KLAGEBEHANDLING

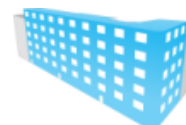
Alle klager på andre beboere behandles etter samme prinsipp. Legg merke til at om vi får én klage, og ikke hører noe mer, så antar styret at saken er løst. Om du vil ha endring er du derfor nødt til å følge opp saken (gjærne ukentlig) til saken er løst. Dersom vi kommer til punkt #2 under og så plutselig ikke hører noe mer fra den som klager, vil vi anta problemet er løst.

1. Den første klagen blir lagret, men ingen ting blir gjort (om den ikke er veldig alvorlig). Styret venter og ser om det kommer flere klager
2. Når mer enn en klage er sendt til en leilighet, skriver styret et brev til den det er klaget på og venter. Dersom styret mottar flere klager etter at den det klages på har fått rimelig tid til å utbedre, skrives og sendes brev nummer 2
3. Dersom det fortsatt kommer flere klager etter to brev, vil styret iverksette tiltak som de mener er proporsjonale.
4. Tiltak kan være alt fra å fjerne søppel på beboers regning til å starte tvangssalg av leiligheten.

SVARE PÅ EN KLAGE MOT DEG

Om du har mottatt en klage fra styret, forventer styret at du tar klagen til etterretning og utbedrer forholdet klagen gjelder.

Dersom du er uenig i klagen, har spørsmål om den eller vil svare for deg, vil styret ha dette i hende senest 2 uker etter datoen på brev fra styret, med mindre annen dato for svarfrist er skrevet.



NØKLER OG NØKKELBRIKKER

NØKLER

Leilighetene har fysiske nøkler og eier er selv ansvarlig for å bytte/kopiere eller kjøpe nøkler selv hos låsesmed. Styret har ikke kopier.

Nøkkel til postkasse kan bestilles av låsesmed. Dette betaler eier av leiligheten for selv.

NØKKELBRIKKER

Ytterdørene, kjellerdørene og sykkelrommet har elektroniske nøkler eller nøkkelbrikker. Alle nøklene åpner alle dørene (med unntak av sykkelrommet – se under).

BRUK AV NØKKELBRIKKER

Nøkkelbrikkene kommer i to ulike formater og flere farger, men de fungerer på samme måte:

Hold brikken i ro, midt på platen til høyre for døren.

Du kan se et lys på platen når nøkkelen er godkjent.

NB: ikke dra i døra før du har brukt nøkkelen. Da må du eventuelt dytte på døren før den kan åpnes.



SYKKELROM

FELLES SYKKELROM

Vi har et ulåst sykkelrom hvor alle kan sette fra seg sin sykkel. Vi har erfaring med at folk stjeler sykler hos oss så vi har både kameraer og vektere for å hindre dette.

AVLÅST SYKKELROM

De som ønsker det kan skaffe seg tilgang til avlåst sykkelrom. Dette koster 75kr/mnd.

Dette for å ha færrest mulig brukere av dette sykkelrommet, slik at syklene som står her er tryggest mulig.

Den/de som slipper inn uvedkommende på sykkelrommet vil miste tilgangen uten mulighet til å få den tilbake og vil så langt som mulig bli holdt økonomisk og juridisk ansvarlig som følge av innslipp.

Ny løsning for tilgang til sykkelrom vil gjelde fra 1. desember 2025. Alle vil få en spørreundersøkelse i oktober hvor de blir spurt om de ønsker tilgang. Etter dette kan nye brukere bestille tilgang av styret via epost.



UTLEIE OG UTLÅN («BRUKSOVERLATING»)

Både utlån og utleie er søknadspliktig til styret. Det er kun lov å låne ut eller leie ut leiligheten dersom man selv, søsken, barn eller foreldre har bodd der 12 måneder i løpet av de siste to år. I løpet av eierforholdet har hver eier mulighet til å leie ut eller låne ut leiligheten i til sammen 3 år.

Eier er ansvarlig for leietakers handlinger og utleier holdes ansvarlig for brudd på vedtektene eller norsk lov. Dette kan i ytterste fall føre til tvangssalg, så vi styret anbefaler at man velger en ansvarlig leietaker eller låntaker og gjør en bakgrunnsjekk. Leietaker skal orienteres om husordensregler og vedtekter.

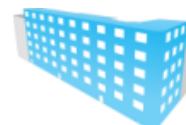
NB: Dersom din leietaker bryter med vedtekter eller husordensregler, er det lettere for styret å tvangs selge din aksje, enn det er for deg å kaste ut din leietaker.

FREMGANGSMÅTE

1. Sjekk om du har lov til å leie/låne ut. Du må
 - ha bodd i leiligheten i 12 mnd i løpet av de to siste årene
 - ikke ha leid ut eller lånt ut leiligheten mer enn 3 år sammenlagt i ditt eierforhold.
2. Søk til styret (Husk å få med dato til og fra)
3. Finn en bruksoverlater (leietaker/lånetaker)
4. Send en epost til styret med bruksoverlaters navn, telefon, epost og dato fra/til)

FELLESVASKERI

Vi har ett fellesvaskeri i kjelleren med inngang fra MTG 9. Det er ikke lov å starte maskiner etter kl 22.00. Etter klokken 23.00 kan maskinene miste strøm og det er ditt ansvar om dine klær blir liggende våte og innelåste som følge av dette.



RADIATORER

Vi skrur på vannet i radiatorene på høsten og skrud det av på våren – avhengig av temperatur. Dette varsles med oppslag og epost/SMS. Det er viktig å se etter lekkasjer i denne perioden.

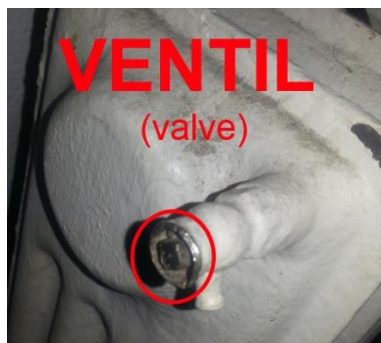
Beboerne må selv tømme radiatorene for luft. Uten tømning blir ikke radiatoren varm.

Prosedyre ved lufting av radiatorer:

- Skaff deg en radiatornøkkel i en jernvarehandel
- Skru igjen radiatorkran
- Åpne lufteskruen, til det kommer luft eller vann, **nb: ikke skru den helt ut.**
- Hold en kopp eller lignende under
- Luft til det kommer bare vann, steng så lufteskruen
- Åpne radiatorkran
- Lufting bør gjentas noen dager etter oppstart

Dersom det ikke er trykk, ikke kommer luft eller vann, kontakt styret. Dersom lufteventilen er malt igjen, må malingen skrapes bort.

GAMMEL TYPE RADIATOR (DISSE FINNES MOT RING2):





LYDISOLERING

Det er veldig lytt mellom boligene i gården vår, så styret anbefaler sterkt at du forsøker å lydisolere dersom du pusser opp. Dette kan gjøres på flere måter (spør fagfolk), men vi har her i alle fall noen metoder som vi vet har fungert for medlemmer av styret.

GULV

Om du skal legge laminatparkett, så bør gulvet utplanes først slik at det ikke er noen store høydevariasjoner. Du må også legge «gulvpapp» (billig) etter anvistning. Vårt råd her er å kjøpe lydplater til å legge under laminatgulvet. Ikke bare gir dette mindre lyd til/fra naboen under, det gir deg isolering fra lyder som kommer fra betongstrukturen i gulvet – dvs at om en nabo over, under eller ved siden av deg pusser opp. Naboen under får i alle fall mye mindre å klage på.

	Pris	est. Antall	est sum	
Lydplate 6mm (7m ²)	kr 650	4	kr 2 600	Kan kjøpes tykkere, men vi opplevde dette som nok.
Laminatgulv (1m ²)	kr 400	20	kr 8 000	Du kan kjøpe både dyrere og billigere, men vær obs på kvalitet
			kr 10 600	

VEGGER (EVT TAK)

Vanlige gipsplater er mer enn dobbelt så tjukke som platene vi anbefaler for lydisolering. Styreleder forsøkte dette i egen bolig i MTG7 etter råd fra håndverkere om hvordan lydisolere uten å miste plass i boligen.

1. Fjerne løs murpus/mørtel/maling fra underlaget der platen skal være
2. Kapp til gipsplate slik at den er ca 1cm kortere enn høyden fra vegg til tak. Sjekk at platen passer.
3. Legg en 8mm planke eller på gulvet der planken skal limes, slik at den når helt opp til taket og har mellomrom under.
4. Bruk mye lim (minst ½ boks) og lag et rutemønster bak på platen. Hensikten er å lage luftlommer som demper luften.
5. Dytt platen inntil veggen (men du skal ikke mose den inntil mer enn for å feste. 2-4mm luftlomme er fint.
6. Bruk gjerne murspiker eller skruer for å feste platen til mur bak.
7. Bruk gjerne akryl eller lim for å tette mellomrommet under platen. Dette for å lydisolere og sørge for at platen ikke trekker til seg vann ved gulvvask.
8. Sparke skjøten.
9. (VALGFRITT) lag et nytt lag om du vil ha 2x isolering.
10. (VALGFRITT) Helsparke veggen
11. Mal veggen (NB: unngå akrylmaling og hold deg til maling som puster slik at du kan bruke samme maling på ytterveggen.

	Pris	est. Antall	est sum	
6mm gipsplate (2,5M høy, 90cm bred)	kr 92	25	kr 2 300	Gir 1 lag. Kan gjøres to ganger
Monteringslim	kr 150	20	kr 3 000	Bruk alt for mye lim, i rutemønster for å lage luftlommer.
Sparkel og skjøtestrimler	kr 400	2	kr 800	Helsparkel eller bare skjøt, etter hva du ønsker.
			kr 6 100	