

## Husordensregler for Sameiet Suhmsgate 20.

Vedtatt på sameiermøte den 9.november 1983.  
Endret på årsmøte 10.april 1984, 9.mars 1995, 21.februar 2006 og 10. april 2008.  
Endret på årsmøte 25.april 2018.

### 1. Innledning.

Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge et godt naboskap for alle sameiere/brukere. Husordensreglene inngår som et vedlegg til sameiets vedtekter.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

### 2. Fellesareal.

- §2-1:** Have, trappeoppganger, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander, slikt som kasser, innbo, sportsartikler, sykler, barnevogner og annet som tilhører beboerne. Rømningsveier og boder må ikke sperres, heller ikke midlertidig.
- §2-2:** Sykler kan settes ved skiltet plass i kjeller, egne kjellerboder eller i sykkelstativ i Suhmsgate eller i sykkelstativ i hagen. Motorsykler eller scooter kan settes i sykkelstativ i Suhmsgate eller sykkelstativ i hagen. Sykler og motorsykler som ikke er i bruk, skal fjernes av eier.
- §2-3:** Motorsykler, bensin eller andre brannfarlige eller eksplosive vesker, må ikke under noen omstendighet hensettes i kjeller eller kjellerbod. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
- §2-4:** Våt ved må ikke lagres i kjeller.
- §2-5:** Bruk av bart lys eller fyrstikker i kjeller eller andre innvendige fellesarealer er forbudt.
- §2-6:** Grilling i peis eller på balkong er forbudt. Det er egen grillplass med grill i hagen.
- §2-7:** Forbudene over skyldes dels gjeldene brannvernregler og dels ønske om generell orden i eiendommen. Etter advarsel fra styret vil gjenstandene kunne bli fjernet for vedkommende sameiers regning.
- §2-8:** Det er ikke tillatt å parkere på sameiets fellesområder.
- §2-9:** Det er forbudt å tilgrise utvendige trapper, forhager og ovennevnte fellesområder. Området må ikke brukes som lagringsplass ved for eksempel oppussing. Skulle allikevel uhell oppstå slik at noen av fellesareal blir tilgriset, nedstøvet eller lignende, er den enkelte ansvarlig for å umiddelbart gjøre rent etter seg.
- Det er ikke tillatt å legge ut mat eller henge opp fuglenek.
- §2-10:** Tørking av tøy, lufting og banking av tepper, dyner og lignende kan skje på tørkeplassen i hagen. Banking må ikke foretas når det henger tøy til tork på tørkeplassen. Banketider er mellom 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom 08.00 og 15.00 på dager før helligdager.
- §2-11:** Lufting og tørking av tøy på balkongene må foregå under balkongenes rustningshøyde, dvs. tøy skal ikke henges over rekkverk.
- §2-12:** Alle ytterdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i eiendommen.

Det er opp til hver enkelt sameier å holde orden på hvem som disponerer nøkler til eiendommen. Om nøkler til eiendommen kommer på avveie, må styret varsles umiddelbart slik at eventuelt nødvendige tiltak kan iverksettes.

Kjellervinduene og oppgangsvinduene skal normalt holdes lukket. Ingen har adgang til taket.

**§2-13:** Kjellerlyset skal slås av når kjelleren forlates. Utelyset reguleres av egne tidsbrytere og bryteren skal alltid stå på.

**§2-14:** Det må ikke foretas lufting gjennom entredør og ut i oppgangen.

**§2-15:** Vaktmester skal informeres om all skade på fellesområdene.

**§2-16:** Oppgradering og/eller oppussing av fellesarealene er styrets ansvar og kan ikke gjennomføres av den enkelte sameier/beboer uten direkte bemyndigelse fra styret.

**§2-17:** Beboerne må påse at rom med vannledningsrør og radiatorer holdes så oppvarmet at frysing unngås.

### 3. Avfallshåndtering.

**§3-1:** Beboerne plikter å legge aviser, papir og papp i papircontainere i bodene i hagen mot Gydasvei og Gardeveien. Kartonger, esker og lignende må brettes godt sammen for å utnytte plassen best mulig.

**§3-2:** Alt annet husholdningsavfall skal emballeres forsvarlig før nedkast i søppelsjakt eller bringes ned i søppelcontainer i søppelrommet i kjelleren.

Våt søppel må ikke kastes i søppelsjakt.

Glass og metall skal kastes i "returpunkt" containere ved f.eks bensinstasjon i Suhmsgate, Harald Hårfagresgate eller Apalveien.

Glødende aske må verken kastes i søppelsjakten eller legges i søppelcontainer.

Det er forbudt å henlegge papiravfall o.a. på fellesområder.

**§3-3:** Alle henstilles til å ta særlige hensyn til bruk av søppelsjaktene. Både unngå unødvendig slamring, sørge for at sjaktluken blir helt lukket etter bruk og sørge for at type avfall og/eller emballering ikke tilgriser verken selve sjakten eller søppelrommet i kjelleren.

Styret er berettiget til å stenge en eller flere av søppelsjaktene hvis disse retningslinjer ikke blir fulgt.

**§3-4:** Spesialavfall, slikt som batterier og lysstoffrør etc, skal leveres til miljøstasjon f.eks ved bensinstasjon i Suhmsgate.

**§3-5:** Annet avfall, slikt som bygningsavfall og større gjenstander, plikter vedkommende sameier/bruker å frakte bort selv. Eventuelt kontakt vaktmester for bistand for egen regning.

### 4. Skilting.

**§4-1** Beboerne plikter å nytte standard skilt på de utvendige ringetablåene og utstyre postkassene med pregede navneskilt. Oppsatte dørskilt skal virke representative.

**§4-2:** Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe skilt, oppslag av enhver art eller foreta oppsett av montre, automater etc.

### 5. Balkonger.

**§5-1:** Balkongene er rømningssvei til enhver tid i tilfelle brann. Derfor må det ikke plantes eller settes ting slik at skillevegger mellom leilighetene er blokkert og ikke kan passeres ved behov.

Balkongene skal heller ikke være oppbevaringsplass for ting og tang.

Iht. § 2-3 i Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn av 26.juni 2002 skal, "Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningsvei til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning."

Dagens balkonger ville ikke ha vært godkjent etter dagens lovverk, men var en løsning som ofte ble brukt og var godkjent tidligere. Eldre bygninger skal tilfredstille de krav som gjaldt den gang de ble bygget.

**§5-2:** Gården har et dueproblem. Det er ikke tillatt å legge ut mat, henge opp fuglenek eller lignende på balkongene. Den enkelte bruker har også plikt til å påse at det ikke hensettes ting på balkongene hvor duene kan slå seg ned.

**§5-3:** Beboerne plikter å rydde leilighetens balkong for snø og is.

**§5-4:** Blomsterkasser må plasseres på innsiden av balkongens brystninger. Opphenget må ikke beskadige beslagene. Blomsterpotter eller lignende må ikke under noen omstendigheter plasseres på balkongens rekkverk.

#### 6. Nattero mv:

**§6-1:** Det skal normalt være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 07.00. I dette tidsrom må det ikke musiseres eller på annen måte forårsake sjenerende støy.

**§6-2:** Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet utover kl. 22.00, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

**§6-3:** Musikkøvelser eller musisering må ikke drives sammenhengende i mer enn 3 timer per dag. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

**§6-4:** Oppussingsarbeider som medfører sjenanse i form av støy, vibrasjoner og lignende, kan kun utføres mellom kl. 07.00 og 19.00 på hverdager, og 09.00 og 16.00 på lørdager. Slike arbeider kan ikke utføres på hellig- eller høytidsdager.

Arbeidene kan ikke strekke seg over en periode på mer enn 10 timer i løpet av en dag.

#### 7. Heis:

**§7-1:** Heis må ikke overbelastes. I tilfeller hvor sameier, sameiers representant, sameiers leietaker eller person som er engasjert av sameier påfører heis skade, er sameier erstatningspliktig.

#### 8. Vaskeri.

**§8-1:** Vaskeriene skal kun benyttes til vasking av tøy.

**§8-2:** Man reserverer bruk av vaskeriene ved å skrive seg på vaskeliste, som henger i vaskeriene. Vasketidene er delt inn i tre intervaller:

Morgen: 08.00-13.00

Dag: 13.00-17.00

Kveld: 17.00-22.00

På søn- og helligdager skal ikke tøy henges ut til tørk.

Det kan bare reserveres en(1) vasketid per leilighet av gangen.

Dersom vasketid ikke benyttes, bes man stryke denne slik at andre kan benytte vaskeriet.

Beboerne kan benytte vaskeriene i den utstrekning de ikke er reservert.

**§8-3:** Brukere av vaskeriene, plikter å forlate vaskeriene i rengjort stand.

Dvs:

- Rengjør topp og pulverkammer på maskinen.
- Rengjør lofilter i tørketrommel.
- Rengjør gulvene og ikke la vaskeartikler ligge igjen
- Påse at lys er slukket og dørene låst når vaskeriene forlates.

**§8-4:** Dersom vaskemaskin eller tørketrommel ikke virker, skal vaktmester kontaktes.

#### 9. Husdyrhold.

**§9-1:** Det er tillatt å ha husdyr i sameiet. Styret forbeholder seg retten til å nekte "store og farlige" hunderaser. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område.

Dyreiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter og grøntanlegg.

Ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, bed og lignende må fjernes omgående.

Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe for eksempel skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i sameiet etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### 10. Utfyllende husordensregler.

**§10-1:** Som husordensregler, gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

**§10-2:** Vedlagt rundskriv "Beboerinitiert rehabilitering/ modernisering av våtrom i Sameiet Suhmsgate 20" av september 2007 sees som en del av sameiets husordensregler.

#### 11. Overtredelse av husordensreglene.

**§11-1:** Beboerne blir erstatningsansvarlige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierene er ansvarlig for at det gis informasjon om sameiets regler og at disse etterleves av husstanden, leietagere eller andre som er gitt adgang til eiendommen.

Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

**§11-2:** Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameierene, samt ta saken opp med eventuell leietager. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameierplikter.

**§11-3:** Styret kan kreve adgang til besiktelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

# Beboerinitiert rehabilitering/modernisering av våtrom i Sameie Suhmsgate 20

På oppdrag fra styret i sameie har OBOS Prosjekt AS utarbeidet nedenstående kravspesifikasjon for rehabilitering/modernisering av leilighetens våtrom (bad, WC og kjøkken). **Dette er krav og anbefalinger som den enkelte beboer må følge, for at sameiet/beboer eventuelt skal slippe å rehabilitere badet og WC helt på nytt ved en fremtidig felles utskifting av røranlegg i sameiet.** Beboer med nyrehabiliterede bad, WC og kjøkken vil uansett bli noe berørt bygningsmessig ved en felles rehabilitering. Det kan også ved en felles rehabilitering av våtrommene være ønskelig å endre rørføringens plassering. Hvis et slikt vedtak blir fattet, vil dette også kunne berøre allerede nyrehabiliterede bad som beskrevet under.

En fremtidig utskifting av røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje, inkludert alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, sluk (inkl. selve sluket) og avløp fra vask og alle vannrør frem til armatur/utstyr i alle leiligheter. Et slikt prosjekt vil, som de fleste vel forstår, medføre total sanering av baderommene. Dersom man som beboer skal unngå slik sanering, må man selv ha gjort nødvendige utskiftninger i forkant.

Det er derfor svært viktig at alle beboere som har planer om å modernisere/rehabiliterer et eller flere av våtrommene (bad, WC, kjøkken), setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeid i disse rom. Våtrommene i sameie har flere ulike løsninger og nedenfor stående beskrivelse er på generelt grunnlag.

## ADMINISTRATIVE VILKÅR

Styret skal varsles av beboer før arbeidet igangsettes.

Varslelet skal inneholde:

- tidspunkt for oppstart og antatt ferdigstillelse.
- oppgave over valgt entreprenør.
- beskrivelse av arbeidets omfang.
- bekreftelse på at nabo under er informert og at aksept for å legge nye horisontalførte avløpsrør ved taket hos nabo under er gitt.
- alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. skal varsles skriftlig med oversikt over hvilke tidsrom dette gjelder.
- Utskifting eller innkapping av/på avløpsrør kjøkken skal ikke gjennomføres uten aksept fra styret, jf. pkt. nedenforstående tekst.

## **Gjennomføring**

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet og igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. 0700 og 1700.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført arbeid.
- Komplette dokumentasjon over gjennomføring av arbeidet skal foreligge hos beboer og kunne utleveres til styret ved behov.

## **TEKNISKE VILKÅR**

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre. Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, og det er meningen at beboer skal benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.

### **Fremføring av nye rør til og mellom leiligheter**

I sameiets leiligheter er det separate rørstammer for bad/WC og kjøkken. Rørstammene er ført gjennom WC og kjøkken.

Alle leiligheter deler avløp og vann med naboen over og under seg. Det er meget viktig at beboer/entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i aktuell leilighet er ført, før man begynner på arbeidet.

#### Når kun eget bad skal rehabiliteres/moderniseres må følgende rør for avløp og vann byttes:

- Sluk må byttes til sluk med klemring.
- Nye horisontalførte avløpsrør fra sluk vil bli liggende ved tak hos nabo under i både bad og WC, eventuelt i kjeller for bad i 1. etasje. Avløpsrøret kobles til den vertikale stammen på WC i etasjen under. Innkassing av rør ved tak og på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på arbeidet tilpasses den kvalitet vegger og tak i WC og bad hadde fra før.
- Ved en fremtidig rehabilitering i sameiets regi, vil man bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen. Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).

#### Når kun eget WC skal rehabiliteres/moderniseres må følgende rør for avløp og vann byttes:

- Vann- og avløpsstamme skiftes ut fra underkant tak/avgrening på rørstamme i underliggende leilighet og opp til underkant tak i egen leilighet, herunder grenrør til klosett og eventuelt vask.
- Nye horisontalførte avløpsrør (fra klosett) vil bli liggende ved tak hos nabo under, eventuelt i kjeller for WC i 1. etasje. Montering av klosett med p-lås aksepteres der det er hensiktsmessig. Innkassing av rør ved tak og på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på arbeidet tilpasses den kvalitet vegger og tak i WC hadde fra før.
- Ved en fremtidig rehabilitering i sameiets regi, vil man bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen. Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

#### Når kun kjøkken skal rehabiliteres/moderniseres må det taes høyde for følgende punkter:

- Det vil i løpet av 2007/2008 bli gjennomført rehabilitering av avløpsrør for kjøkken ved rensing og strømpetrekking av eksisterende avløpsrør.
- Ved utskifting/modernisering av kjøkken i forkant av rehabiliteringen i sameiets regi, skal det ikke være nødvendig å foreta noen utskifting av verken vann- eller avløpsrør.
- Rehabilitering av avløpsrør i sameiets regi vil i en viss utstrekning kunne påvirke det enkelte kjøkken. Det er derfor viktig at det tas vare på ekstra fliser, ved flislegging mellom over- og underskap, fargekoder maling el.
- **Etter at avløpsrørene på kjøkken er ferdig rehabilitert med strømpe i den enkelte leilighet, er det meget viktig at alt arbeid med disse varsles til styret i forkant, da arbeid på avløpsrøret vil kunne skade virkningen av strømpføring.**

Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).

### **Følgende må videre ivaretas:**

#### Røranlegg

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker (støpejernssluk/Blücher), utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for banemembran. Utløpsdimensjon skal være Ø75mm.
- Dagens avgrening til sluk er 2", det vil si at nytt grenrør Ø75 mm må monteres inn på oppleggsstammen.
- Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Alle avløp som ønskes ledet til sluk skal enten være ført åpent over gulv eller ledet til sluk i påstøp over membran.
- Horisontalførte rørføringer i dekket (gulv) kobles ut/skiftes i størst mulig utstrekning.
- Åpne rørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som legges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som VSK-godkjent rør-i-rør-system.
- Sluk og avløpsrør større enn Ø32 mm skal leveres i støpejernsutførelse. Vertikalførte vannrør inkl. avgrening til leilighet utføres i Alupex og isoleres frem til stengekran med min. 13mm cellegummiisolasjon.

#### Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredstille krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler, skal disse utstyres med effektregulator eller termostat.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL).
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

#### Gulv på bad

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv. Membranen skal lekkasjetestes med vann iht. BVN før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.
- Om keramiske fliser ikke ønskes kan vinylbanebelegg erstatte membran, påstøp og fliser.

#### Vegger på bad

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (fliser, tapet, baderomspanel, og lignende).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på iht. leverandøranvisninger til membransystemet.
- Vinyltapet kan benyttes i stedet for membran og fliser, men anbefales ikke pga begrenset holdbarhet.
- Maling av vegger kan erstatte fliser/vinyl i "tørre" soner men anbefales ikke i den delen av badet hvor det søles med vann.

I de tilfeller hvor veggene er flislagt fra før, kan det være akseptabelt at man lar eksisterende fliser ligge og påfører smøremembran direkte på disse, for så å legge fliser utenpå. Dette fordi veggen

kan påføres skader i form av at puss og stein løsner, hvis man fjerner eksisterende fliser. Hvis man velger denne løsningen, er det meget viktig at man kontrollerer veggen for bom og løse fliser (eksisterende fliser må sitte godt) før en eventuell ny fliskledning legges utenpå.

#### Tak på bad

- Tak pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på min 2,20m fra ferdig gulv til himling.
- Rørgjennomføringer ned til underkant tak på bad i underliggende leilighet, medfører krav om innkassing av rørføringer ved tak i denne leiligheten. Dette gjøres med kasse eller hel senket himling etter avtale med eier av denne leiligheten. Kostnaden må bæres av den beboer som har initiert arbeidet med rørutskiftingen.

#### Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av beboers modernisering av bad.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/innkassing, skal sjakten forlenges med stivt spirokanal ned til underkant himling. Kanaltversnittet skal ikke være mindre enn eksisterende ventilasjonsåpning. Kortest mulig føringsvei skal benyttes. Ny ventil uten eget trykkfall monteres over kanalstuss i himling.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det bør ikke tillates at det monteres avtrekksvifter over avtrekksluken, uten at kanalsystemet er tilstrekkelig kartlagt. Dette fordi separate avtrekksvifter kan føre til ubalanse i ventilasjons-anlegget, og også føre til utilsiktet lufttransport mellom leilighetene.

#### Utstyr, innredning, design på bad

Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som sameiet ikke vil involvere seg i. Beboer oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og våtromsnorm. Det er opp til den enkelte beboer, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige beboere og sameiet.

# Vurderer du å pusse opp leiligheten eller er du ny eier/leietaker? Da ber vi deg lese dette skrivet.



Vi anbefaler på det sterkeste at alle sameiere tegner innboforsikring.  
OBS: Dette anbefales også på det sterkeste selv om du leier ut leiligheten.



Skal du frakte mye inn og ut av heisen?

Dekk til heisen, eksempelvis med papp så vi unngår skader og heisstopp.



Ved bruk av isekk eller lignende ber vi deg merke i-sekken med leilighetsnummer samt telefonnummer. Fulle sekker fjernes omgående. Står i-sekk på fortau kan kommunen utstede bot.



Vis hensyn til naboer og respekter husordensreglene:

[Sameiet Suhms gate 20 - Om oss](#)

Vi er en gård med mange enheter og for at styret skal ivareta vår bygning på best mulig vis **ber vi deg ta kontakt med styret hvis du vurderer eller har bestemt deg for å gjøre en av følgende aktiviteter i din leilighet:**



Jeg skal endre planløsningen i min leilighet.



Jeg skal gjøre endringer på bærende konstruksjoner.

OBS! Dette er søknadspliktig til plan og bygg, mer info om dette finner dere på <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/sma-endringer-innendors/>



Jeg skal gjøre endringer på vann og avløp.



Jeg skal flytte kjøkken.



Jeg skal bytte vinduer.

Er det annet enn det nevnt over du/dere lurer på? Ikke nøl med å ta kontakt med styret via vibbo eller på [styret@suhmsgate20.no](mailto:styret@suhmsgate20.no). Lykke til med innflytting og/eller oppussingen 😊

**VEDTEKTER**  
**for**  
**Sameiet Suhmsgate 20**

**tilpasset og vedtatt i årsmøte den 10. april 2008 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Endret på ordinær generalforsamling 29.03.2011 og 04.05.2022**

**§ 1**

**Eiendommen - formål**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 46 bnr. 77 i Oslo med påstående bygninger og ble seksjonert 08.01.1974.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2**

**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 96 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Sameiebrøken er fastsatt i begjæring av seksjonering av 8. januar 1974.

**§ 3**

**Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25. I tillegg har Sameiet panterett for kr. 10.000, - i den enkelte seksjon til dekning av de forpliktelser som følger av disse vedtekter og forpliktelser som utspringer av sameiet. Denne panterette skal ha prioritet etter kjøpesummen ved første gangs overdragelse og er uten opptrinnsrett.

Salg eller utleie av seksjonen skal skriftlig meddeles forretningsfører for registrering senest 14 dager før innflytting eller overtakelse.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22.

Seksjonseier har rett til åremålsutleie som før i henhold til husleielovens regler. Seksjonseiers rett til korttidsutleie, definert som i eierseksjonslovens (esl.) § 24, siste ledd, er begrenset til 60 døgn årlig, men ikke mer enn 30 døgn sammenhengende. Beslutningen krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

**§ 4**

**Rett til bruk**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

## **§ 5 Husordensregler**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne/beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

## **§ 6 Bygningsmessige arbeider**

Endringer av fasaden er ikke tillatt uten etter vedtak på årsmøtet. Utskifting av vinduer og balkong- og entredører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, montering av flaggstenger eller andre eksteriørmessige forandringer kan bare skje etter samtykke fra styret. Vinduer, balkong- og entredører og markiser skal ha et enhetlig preg.

Ombygging av bruksenheten som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom bruksenhetene, utskifting eller fjerning av radiatorer, eller annet som fører til skade eller ulempe for andre, kan kun foretas etter styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved bygningsmessige arbeider er sameier selv ansvarlig for at de nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene er innhentet.

Arbeidene må ikke igangsettes før styret er varslet og nødvendig dokumentasjon fra bygningsmyndighetene er forelagt styret.

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det henvises for øvrig til husordensreglene.

## **§ 7 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Å konto beløpet skal også dekke avsetning av midler til et vedlikeholdsfond.

Det er i sameiet installert varmfordelingsmålere. Styret fastsetter særskilt å konto beløp for strøm, som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Ved fyringssesongens slutt blir det foretatt en avregning med slutfakturerering (tilbakebetaling) i forhold til den enkeltes forbruk. Eventuelle over/underbelastninger i perioden er et forhold mellom selger og kjøper ved eierskifter.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er vesentlig mislighold fra sameiers side.

## **§ 8 Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting av vinduer og balkongdør

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes i utgangspunktet av sameiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til bruksenheten (eventuelt til ut av vegg dersom forgreningspunktet ligger inne i veggen), og de elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.

Sameiet har reparasjons- og utskiftingsansvaret for fordelingsrør for vann fra offentlig nett og frem til forgreningspunktet inn til den enkelte bruksenhet, eventuelt frem til ut av vegg inn til bruksenheten dersom forgreningspunktet ligger inne i veggen. Sameiet har videre reparasjons- og utskiftingsansvaret for felles avløpsrør. Felles avløpsrør er inklusive sluk i bad, avløpsrør fra klosett og grenrør fra vannlås kjøkkenbenk. Sameier er imidlertid selv ansvarlig for oppsteking, rensing og funksjonskontroll av sluk og innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås og frem til forgreningspunktet inn til bruksenheten.

Sameier med balkong skal selv vedlikeholde slitebelegget og skillevegg mellom balkongene, og sørge for nødvendig tilsyn og renhold, herunder rense sluk, slik at avløpene til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Det må ikke plasseres noen form for installasjoner i tilknytning til skilleveggene slik at dette kan bli til hindring for rømming mellom balkongene.

Overholder sameier ikke sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet vedta at sameiet besørger vedlikeholdet på sameiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, entredører og felles vann- og avløpsrør og radiatorsystem er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameier er selv ansvarlig for skade som måtte oppstå i forbindelse med individuell ikke forskriftsmessig reparasjon/utskifting av rør. Ved sameiets rehabilitering av felles røropplegg, kan rørene i den enkelte bruksenhet spares dersom sameiers tidligere reparasjon /utskifting har vært gjennomført på en fullverdig og forskriftsmessig måte, og på en slik måte at rørene kan sammenføres med de nye uten å forringe kvaliteten på sameiets rehabilitering. Den økonomiske besparelsen ved å beholde allerede reparerte/utskiftete rør, vil i tilfelle komme sameier til gode.

## **§ 9**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

## **§ 10**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fem medlemmer og to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter to av styremedlemmene i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan meddele fullmakt.

## **§ 11** **Årsmøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- valg av styre- og varamedlemmer blant sameierne
- valg av revisor
- godtgjørelse til styre og revisor
- Budsjett for neste år

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 12** **Forretningsfører**

Forretningsfører kan ansettes etter beslutning av årsmøtet. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

**§ 13**  
**Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

**§ 14**  
**Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

**§ 15**  
**Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

**§ 16**  
**Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

**§ 17**  
**Forsikring**

Eiendommene skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeide og påkostninger utover det som omfattes av byggets fellesforsikring, må sameieren selv dekke med forsikring.

**§ 18**  
**Skader**

Ved skade i den enkelte seksjon har sameieren risikoen og ansvaret for utbedring av skaden. Sameieren får disponere det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som av sameiet er dekket i godkjent selskap.

Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av sameiet som fellesutgifter.

**§ 19**  
**Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet leier ut 38 parkeringsplasser på et areal festet/leid av Oslo Kommune. Bare sameiere eller beboere kan være leietakere. Styret forvalter og administrerer plassene. Parkeringsplass følger ikke eierseksjon ved salg, og selger må selv sørge for oppsigelse.

Leien fastsettes som forholdsmessig del av festesummen, uten tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av parkeringsplass.