

HUSORDENSREGLEMENT

for A/S Sandakerveien 67

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

1. Generelt

- 1.1. Aksjeeier/leietaker plikter å sette seg inn i og følge oppslag og instruks gitt av styret på oppslagstavler eller ved melding i postkassen. Det er utlevert vedlikeholdsinstruks som alle aksjeeiere/leietakere må følge.
- 1.2. Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Aksjeeier/leietaker er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av husstand og andre som gis adgang til leiligheten.
- 1.3. Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret. Generalforsamling vedtar eventuelle endringer.
- 1.4. Ingen må slippe inn andre enn dem som skal til en selv. Beboerne må sørge for at inngangsdørene blir forsvarlig lukket ved gjennomgang.
- 1.5. Ved fraflytting skal alle nøkler leveres til den nye eieren uten vederlag.
- 1.6. Ved fraflytting pga oppsigelse, skal nøklene leveres til styret.
- 1.7. Aksjeeier/leietaker har ansvar for at ringeklokker og postkasser er korrekt merket. Navneskilt til ringeklokker ute og på postkassen må bestilles av vaktmester.
- 1.8. Styret har uhindret adgang til leilighetene ved besiktigelse og takster over eiendommen. Dersom leiligheten er ubebodd for en tid, kan styret kreve å få utlevert nøklene. Hvis ikke aksjeeieren/leietakeren etterkommer dette, kan styret få åpnet leiligheten. Retten til å åpne leiligheten har styret i alle fall dersom det antas at det er nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade på eiendommen.
- 1.9. Aksjeeieren/leietakeren plikter straks å gi beskjed til styret dersom han/hun oppdager feil, skader eller mangler ved gården som han/hun ikke er forpliktet til å utbedre.

2. Fremleie

- 2.1. Fremleie er ikke tillatt uten styrets samtykke (jfr vedtektenes §8). Søknad om fremleie sendes styret. Det beregnes et gebyr ved godkjenning og ved evt. senere skifte av fremleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på leiekontrakten og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
- 2.2. Aksjeeier/leietaker som disponerer parkeringsplass mister retten til parkeringsplass ved fremleie over 3 måneder. Det er ikke lov å fremleie leilighet med tilhørende parkeringsplass.

3. Hensyn til andre

- 3.1. All lufting fra leilighetene og ut i oppgangen er forbudt.

- 3.2. Gulvtepper, dørmatter, tepper, tøy etc. må ikke bankes eller ristes fra balkongene.
- 3.3. Det skal være alminnelig ro etter kl 23:00 og fram til kl 07:00 på hverdager og til kl 09:00 på lør-, søn- og helligdager.
- 3.4. Arbeider som medfører byggestøy (for eksempel snekring, boring, etc.) skal ikke forekomme etter kl 21:00 på hverdager, etter kl 18:00 på lørdager, og er kun tillatt mellom kl 12:00 og kl 18:00 på søndager. Byggestøy er ikke tillatt på helligdager.
- 3.5. Sang- og musikkundervisning er tillatt bare med styrets godkjenning og samtykke av naboer som eventuelt kan sjeneres.
- 3.6. Det aksepteres to fester i året dersom det sendes ut nabovarsel på forhånd. Varselet må sendes ut minst 3 dager i forveien, og dersom noen har saklige innvendinger må dette etterkommes.
- 3.7. Leiligheten og fellesarealene må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre, eller slik at gårdens omdømme nedsettes.

4. Bruk av leilighetene

- 4.1. Vannkraner må lukkes forsvarlig. Aksjeeieren/leietakeren må sørge for at det ikke oppstår frysing av vannledninger eller tilstopping av vasker i leiligheten. Når temperaturen gjør det nødvendig må de rommene hvor vannledningene går gjennom holdes oppvarmet, slik at det ikke oppstår frostskafer. Aksjeeieren/leietakeren plikter i tilfelle å utbedre enhver skade.
- 4.2. Radiatorene må reguleres slik at det kun benyttes nødvendig varme. Alle må være oppmerksomme på at dette betyr store besparelser på fyringsutgiftene.
- 4.3. Aksjeeieren/leietakeren er ansvarlig for enhver skade forårsaket av ham/henne selv. Skade på sanitærutstyr, radiatorer, rørapplegg, vinduer, porttelefon, etc. må i sin helhet erstattes av vedkommende aksjeeier/leietaker. Dette gjelder også hvis vann renner utover og ned gjennom etasjene.
- 4.4. Omfattende ombygging er ikke tillatt uten søknad til styret. Bærende vegger må ikke fjernes.
- 4.5. Aksjeeier/leietaker er også ansvarlig for at det i leiligheten er montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Balkonger

- 5.1. Parabol kan tillates dersom den monteres på innsiden av balkongen. Parabol må ikke monteres på vegg. Parabolen må ikke hindre adkomst til og mellom brannbalkongene, og må være malt i samme farge som fasaden.
- 5.2. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet slik at kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl. Blomsterkasser må tas ned om vinteren.
- 5.3. Det er tillatt å benytte elektrisk grill på balkongen. Gassgrill kan benyttes på de balkongene som ikke er brannbalkonger, mens bruk av gassgrill på brannbalkongene ikke er tillatt. Kullgrill er ikke tillatt.

6. Avfallshåndtering

- 6.1. Avfall skal ikke plasseres i oppganger eller andre fellesarealer inne eller ute, men kastes i søppelhus som er plassert utenfor blokken.
- 6.2. Det er egne containere for glass og metall på motsatt side av gaten.
- 6.3. Når det gjelder kildesortering av avfall, følges de regler som er satt av Renholdsverket – Oslo kommune.

7. Fellesarealer

- 7.1. Det må ikke henses private eiendeler i trappeoppganger og andre fellesarealer. Rullatorer og andre hjelpemidler for funksjonshemmede er unntatt.
- 7.2. Kjellerdørene må til enhver tid holdes forsvarlig lukket på grunn av rotter etc. Vinduene må holdes lukket om vinteren. Ved lufting i oppgangene, er det den som åpnet vinduet/ene, som også er ansvarlig for at disse lukkes igjen.
- 7.3. Fyrstikker og bart lys må ikke brukes i kjeller eller loft. Elektrisk lys må slukkes etter bruk. Røyking er forbudt i alle fellesarealer.
- 7.4. Fellesarealene må behandles omsorgsfullt. Det må vises forsiktighet ved flytting og transport av møbler.
- 7.5. Sykler skal parkeres i sykkelstativene bak gården eller i anviste boder i kjelleren. Sykler må ikke plasseres i trappeoppgangene, ei heller foran inngangsdørene eller ved søppelhus.

8. Fellesvaskerier

- 8.1. Fellesvaskeriene i kjelleren med vaskemaskiner, tørketromler og tørkeskap kan brukes av alle med vaskerikort og lås til låsetavlene.
- 8.2. For å kunne bruke vaskeriet må man bestille vasketid. Dette gjøres ved å plassere låsen på aktuell dato og tidspunkt på låsetavlen. Man har ikke mulighet til å benytte vaskeriet i andres vasketid.
- 8.3. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk.
- 8.4. Vaskeriene er åpne fra kl 0700 til kl 2300 alle dager.
- 8.5. Det er ikke tillatt å benytte tørkestativene i gården på søndager og helligdager.

9. Dyrehold

- 9.1. Dyrehold til sjanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

10. Parkering

- 10.1. A/S Sandakerveien 67 disponerer 33 parkeringsplasser. Styret tildeler parkeringsplass i henhold til liste over aksjeeiere/leietakere etter den rekkefølgen de har meldt sin interesse.
- 10.2. Parkeringsplassen kan ikke overdras ved arv eller salg.
- 10.3. Den kan ikke lånes/leies ut uten styrets godkjenning.

11. Overholdelse

- 11.1. Aksjeeieren/leietakeren må rette seg etter husorden og de retningslinjer som styret til enhver tid fastsetter. Brudd på reglene og gjentatte klager fra andre aksjeeiere/leietakere som styret finner berettiget, er å betrakte som et kontraktsbrudd.

Husordensreglene ble sist endret på ordinær generalforsamling 4. mai 2017

VEDTEKTER

FOR

A/S SANDAKERVEIEN 67

Sist endret i generalforsamling 09.05.2016

§ 1.

Selskapets navn er Sandakerveien 67 AS. Selskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har boret til en bolig i selskapets eiendom knyttet til sin aksje og sitt obligasjonsinnskudd.

2.

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

Selskapets aksjekapital utgjør kr 105.000,- fordelt på 105 aksjer a kr 1.000,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§ 4

En aksjonær kan overdra sin boret til ny eier i forbindelse med overdragelse av sitt obligasjonsinnskudd i eiendommen og sin aksje i selskapet. Obligasjonsinnskuddene og aksjene kan ikke skilles fra hverandre, og kan kun overdras i forbindelse med boretten. Den nye eier må godkjennes av selskapets styre.

Aksjeoverdragelse til institusjoner, selskaper, stiftelser, firmaer o.l. kan styret ikke godkjenne.

§ 5

A/S Sandakerveien 67 har når som helst rett til å innløse leieboerobligasjonen i sin helhet.

§6

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Aksjonæren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, baderomsluk, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten dekker også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, herunder felles rør omfatter sluk med forgrening til avløpsrør.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Vedlikeholdsplikten omfatter overflatebehandling av balkonggulv, innvendig balkongrekkverk og rist til avløp fra balkongene.

§ 7

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt ikke plikten til dette påhviler aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som hører til selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal laget holde vedlike. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er vesentlig ulempe for aksjonæren.

Aksjonæren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som er nevnt ovenfor, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

§8

Låneopptak over kr 1 000 000,- skal godkjennes av selskapets generalforsamling.

§ 9

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av 2 - 4 ledd nedenfor.

En aksjonær som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom aksjonæren selv eller en person som er nevnt i 4 ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Aksjonæren er en juridisk person, eller
2. Aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Et medlem av brukerhustanden er aksjonærens ektefelle eller i slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller hustandsfellesskapslovens § 3 2. ledd.

Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gis saklig grunn til det og hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier.

§ 10

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang.

Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel ved brev til samtlige aksjonærer. I innkallingen skal angis hvilke saker som skal behandles og på den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.

2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
3. Valg av styre og revisor.
4. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Videre skal behandles spørsmål som er kommet til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen til generalforsamlingen.

§11

Selskapet ledes av et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Valgene avgjøres ved at den eller de som får flest stemmer anses valgt. Står stemmetallet likt, treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Formannen og et medlem av styret tegner og forplikter i fellesskap firmaet.

Styreformannen tjenestegjør i to år, mens styremedlemmene og varamennene tjenestegjør i ett år. Dersom styreformannen trer ut av styret må minst ett av styremedlemmene fortsette i neste periode.