

HUSORDENSREGLER

FOR KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiemøte 11.04.2012
Endret iht. vedtak på ordinært årsmøte 21.06.202. Endret vedtak årsmøte 5.06.2023. Endret årsmøte 2.05.2024

Ordensreglene har som formål å sikre alle beboere god orden, ro og hygge i sine hjem samt i det nære boligmiljø. Hver enkelt husstand/seksjon er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. RENHOLD

- i. Vaskerom kan benyttes i tiden kl 0800-2100 på hverdager, kl 0800-1830 på lørdager og kl 1230-1830 på søndager. Brukstiden er maksimum 3 timer per gang per husstand. Dersom en beboer har reservert tid, men ikke påbegynt vaskingen innen 15 minutter, kan en annen overta timen.
- ii. Anvendes ikke tørketrommelen til å tørke tøyet, kan tørkestativ i gården eller på loftet brukes. Tøy som henger på loftet må vris/sentrifugeres slik at det ikke drypper.
- iii. Trapperengjøring besørges av sameiet. Rengjøring av ytterdørene i leilighetene og vindusvask i oppgangene besørges av seksjonseierne.
- iv. Banking av gulvtepper og matter gjøres ved stativet ved søppelhuset i gården.

2. AVFALL OG PRIVATE GJENSTANDER

- i. Husholdningsavfall plasseres i beholdere i søppelhuset, i henhold til Renovasjonsetatens retningslinjer om kildesortering. Farlig avfall, elektronikk og hvitevarer, møbler og annet avfall som ikke er egnet for beholderne i søppelhuset eller papirbeholderne, regnes ikke som husholdningsavfall og skal kastes av beboerne på egnet sted. Papiravfall plasseres i papirbeholderne ved utgangen mot Kirkeveien. Flasker og metallemballasje leveres ved egnet returpunkt/panteautomat.
- ii. Gjenstander tilhørende beboere så som kasser/emballasje, møbler og annet inventar, sportsartikler eller lignende skal ikke henges eller plasseres i gårdsrom, i portrom, i trappeoppgang, i trapperepos, på brannbalkong eller i fellesarealer i kjeller eller loft. Containere til privat avfall bestilles for egen regning og med styrets samtykke.

3. STØY OG LUKT

- i. Støy skal ikke finne sted i trapper, kjeller eller på loft.
- ii. Radio, fjernsyn, stereoanlegg og andre støyende lydkilder må benyttes hensynsfullt.
- iii. Avholdelse av større selskap i seksjonene skal varsles med nabovarsel i oppgangene.
- iv. Det skal utvises særlig aktsomhet mellom kl 2300 og 0800 både innendørs og utendørs alle dager.
- v. Vedlikeholdsarbeid eller lignende som forårsaker støy skal ikke foregå mellom kl 2200 og 0800 mandag-lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke utføres. Vedlikeholdsarbeid og/eller renoveringsarbeid som forårsaker byggestøy som f.eks skjæring med vinkelsliper, rivning av vegger, boring i mur/ betongvegger skal i all hovedsak foregå mellom kl 08:00 og 16:00 mandag tom fredag. Arbeidet skal varsles styret skriftlig minimum 1 uke i forveien. Oppgangen Arbeidet skal foregå i samt nabooppganger, skal varsles i forkant med oppslag i

trappeoppgang. Ansvarlig entreprenør/håndverkere eier benytter til arbeidet skal være informert av eier i forkant av oppstart om at det ikke er mulig å parkere i gården. Eier skal sørge forrenhold av trappeoppgang hver ettermiddag så lenge arbeidet pågår. Musikk- og sangøvelser må godkjennes av styret.

- vi. Det er forbudt å montere kjøkkenvifte til luftkanalen.
- vii. Utlufting av egen bolig mot felles oppgang kan kun foregå i den utstrekning det ikke sjenerer naboene.

4. FELLESAREALER

- i. All bruk av levende lys og fyrstikker er strengt forbudt i kott, på loft og i kjeller.
- ii. Inngangsdører, loftsdører og kjellerdører må holdes lukket og låst. Loftsluker skal om vinteren holdes lukket og kan kun åpnes av vaktmesteren.
- iii. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp vindu i trappen, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid igjen blir lukket.
- iv. Biler kan ikke parkeres på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre bot og borttauing for eiers regning. Kun biler disponert av håndverkere og servicefolk på oppdrag for sameiet/styret kan gis parkeringstillatelse av styret. Mopeder og motorsykler skal ikke kjøres på gårdsplassen. Sykler parkeres i sykkelstativ eller i bod i kjelleren.
- v. Alle beboere plikter å holde utearealet pent og ryddig. Hver beboer oppfordres til å delta i dugnader arrangert av sameiet.
- vi. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller dyr på gårdsplassen, balkonger eller brannbalkonger.
- vii. Ved husdyrhold skal det vises hensyn til naboene. Gårdsrommet skal ikke benyttes til lufting av husdyr.
- viii. Tilkobling av frysebokser eller andre elektriske artikler i bod eller på loft skal godkjennes av styret. Strømforbruket dekkes i henhold til avtale med sameiet v/ styret.

5. BALKONGER

- i. Balkongen skal holdes ryddig og ikke brukes som oppbevaringsplass. Husk at balkongene er rømningsvei i tilfelle brann. Snø skal fjernes fra balkongen etter hvert snøfall. Saltstrøing på balkongen er ikke tillatt. Sluket på balkongen skal holdes åpent. Tepperisting eller banking av tøy fra balkongen er ikke tillatt.
- ii. Enhver bruk av fakkelbokser, fyrverkeri eller annen bruk av åpen ild på balkongene er forbudt. Grilling er kun tillatt med elektrisk grill. Alt grillutstyr skal monteres, brukes, sikres og oppbevares på en forsvarlig måte og i henhold til gjeldende brannforskrifter. Det skal vises hensyn til naboer med røyk og lukt fra grilling.
- iii. Ved røyking på balkongen må det påses at ikke aske og sneiper kastes ut over balkongkanten.
- iv. Utstyr på balkongen skal ikke være synlig over balkongkanten.
- v. For øvrig kommer reglene om støy i punkt 3 til anvendelse ved balkongbruk.

6. VEDLIKEHOLD, OPPUSSING

- i. Vedlikehold og annet arbeid i seksjonene omfatter løpende vedlikehold og kontroll av boligens ildsteder, panelovner, komfyrer, vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, tørketromler, tørkeskap, dører, vinduer, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør samt boligens apparattavle/sikringsboks.

- ii. Videre omfatter vedlikeholdet kontroll av varmtvannsbereder, sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter med skåler og spylekasser, samt oppsteking av egen kloakkledning til vannlås mellom boligen og fellesanlegget.
- iii. Endelig omfatter vedlikeholdet renhold av egen bolig, samt forsvarlig bruk av utstyr som er tilknyttet det elektriske anlegget så vel som vann og avløpssystemet.
- iv. Alt vedlikehold og oppussing i egen bolig skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende regler og forskrifter og ved bruk av kvalifisert arbeidskraft. Ved arbeider på bad konkret skal Våtromsnormen følges, og kopi fra entreprenør om hvilke arbeider som er gjennomført skal leveres til Styret.
- v. Større og/eller støyende vedlikehold eller annet arbeid i seksjonene skal varsles ved nabovarsel i oppgangene og for øvrig skal reglene om støy i punkt 3 observeres.

- vi. Ved vedlikeholds/oppussingsarbeider er seksjonseier ansvarlig for at trappeavsatsene, inngangspartiet og eventuelt trappeoppgang rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt. Etter at oppussingsarbeidet er ferdig eller avsluttet, skal hele trappeoppgangen rengjøres og eventuelle skader utbedres.
- vii. Ved oppussinger / arbeider som medfører endring av bygningskonstruksjonen, inngrep i røropplegg og lignende, samt arbeider som må godkjennes i henhold til byggeforskriftene, skal styret varsles skriftlig med beskrivelse av endringene og kopi av sakspapirene. Styret har ikke godkjennelsesrett, men plikter bl.a. av hensyn til felles gårdeierforsikringer å ha full oversikt over bygningsmassen ut- og innvendig.
- viii. Utvendig montering av flaggstenger, markiser, levegger, skilt, fuglebrett og lignende kan ikke gjøres uten samtykke fra styret. Dersom tiltaket krever offentlig godkjenning plikter den enkelte seksjonseier å sørge for dette i samråd med styret.

7. UMLEIE, KONTROLL MED NØKLER

- i. Styret skal ha skriftlig beskjed om hvem som leier og bor i leiligheten. Dersom flere bebor leiligheten sammen, skal styret ha navn på alle beboere med telefonnummer.
- ii. Seksjonseier er ansvarlig for alt som skjer i vedkommendes leilighet, og vil være den som mottar klager angående brudd på ordensreglene fra sameiets styre.
- iii. Seksjonseier er ansvarlig for at alle leietagere får utlevert husordensregler og all annen relevant informasjon som gis av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietagere.
- iv. Fremleie er ikke tillatt.
- v. Eieren av seksjon skal straks rapportere til styret / vaktmester dersom nøkler til sameiets inngangsdører eller vaskeri er tapt eller stjålet.

8. SKADER OG ANSVAR

- i. Ved vannlekkasje, brannskade eller annen skade som vedkommer sameiet skal beoer forsøke å begrense skadeomfanget og tilkalle redningsetat og/eller fagpersonell. Ved alle typer skader eller feil på teknisk fellesutstyr skal styret straks kontaktes. Ved antatte forsikringskader skal forsikringsselskap straks kontaktes og styret underrettes.
- ii. Seksjonseierne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler, vedtekter eller annen mangel på aktsomhet.
- iii. Eieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin husstand, leieboere eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

9. FORHOLDET TIL VEDTEKTENE

- i. Husordensreglene gjelder som et tillegg til og ikke i stedet for sameiets vedtekter.
- ii. I tilfelle motstrid mellom vedtekter og husordensregler, går vedtektene foran.

VEDTEKTER for KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 27/2-85,
med endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 19/4-88, 7/4-99, 20/4-06 og 8/4-10,
22.05.2015, 14.09.2020 og 21.06.2021, 2.04.2025 og 13.04.2026

§ 1.

Sameiet er et boligsameie mellom Dem som til enhver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive seksjoner. Eierseksjonsloven av 1997, med evt. senere endringer legges til grunn for sameiet.

Sameiet omfatter eiendommen i Kirkeveien 74, gnr.215 / bnr.181 i Oslo.

Sameiet har til formål å administrere og ivareta fellesoppgavene med hensyn til vedlikehold, utnyttelse av driften av eiendommen for øvrig.

§ 2.

Sameiebrøkene fastsettes på grunnlag av seksjonenes areal.

§ 3.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23. Styret kan uten forvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, med de unntak som følger av 2. ledd i denne paragraf.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Styret gis likeledes fullmakt til å pålegge seksjonseierne å pantsette seksjonene for felles gjeld. Pant skal i første omgang gis innenfor rammen av det avsatte beløp under punkt 2. Ytterligere pantesikkerhet for felles gjeld krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må være en fysisk person, og må godkjennes av styret før han/hun tiltrer bruken. Slik godkjenning kan bare nektes med saklig grunn. Før godkjenning kan gis må søkeren skriftlig erklære seg innforstått med sameiets vedtekter og bestemmelsene gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte ordens- og vedlikeholdsregler.

Ved utleie plikter sameier å underrette styret om alle som til enhver tid har fast bolig i sin bruksenhet. Underrettelsen skal være sendt til styret i god tid før leietaker flytter inn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 6. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

§ 4.

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Samtlige sameiere skal innkalles til sameiermøtet og har 1-en- stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtene.

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dagers varsel i brev til samtlige møteberettigede sine adresser i Kirkeveien 74.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 28 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

- a) Styrets årsrapport.
- b) Behandle og godkjenne årsregnskapet, og budsjett.
- c) Foreta valg etter Eierseksjonslovens § 24 og 29,2.ledd.
- d) Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes etter styrets innkallelse når styret eller minst 1/10 av de møteberettigede til sameiermøtet skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Det ekstraordinære sameiermøtet innkalles på samme måte som årsmøtet, og skal behandle kun de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 5.

Sameiets anliggender ivaretas av et styre som består av fem styremedlemmer, hvorav en er styreleder. Varamedlemmer blir vanlige styremedlemmer. Styret velges på sameiermøtet av og blant de møteberettigede. Funksjonstiden er to år. Styrets leder velges særskilt.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Til å forestå sameiets daglige drift ansetter styret en forretningsfører. Styret kan meddele vedkommende fullmakt til å forplikte sameierne i saker som hører under den daglige drift.

§ 6.

Forretningsfører fører sameiets regnskaper under kontroll av styret og en registrert revisor valgt av sameiermøtet.

§ 7.

Sameiets fellesgoder, herunder grunn, boder og rom til felles utnyttelse skal nyttiggjøres til sameiernes fordel.

§ 8.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Hvis det påløper utgifter på eiendommen som styret eller en sameier krever skal fordeles på annen måte enn etter sameiebrøken, kan det tas opp til behandling på sameiermøtet i forbindelse med behandling av budsjettet. En slik endring av utgiftsfordeling vedtas således ved simpelt flertall.

Forøvrig gjelder sameiermøtets vedtak i medhold av lov om Eierseksjoner § 13,2.ledd.

Styret kan fastsette at sameierne forskuddsvis innen den 1.ste i hver måned skal innbetale det månedlige beløp som skal dekke fellesutgiftene.

De månedlige beløp skal fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter.

§ 9.

Ingen må bruke en seksjon på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Sameiermøtet fastsetter nærmere ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av sameierens egen seksjon påhviler hver enkelt sameier i medhold av vedlikeholdsreglementet for samme. Sameiermøtet fastsetter vedlikeholdsreglene som sameieren forplikter seg til å overholde. Unnlater denne å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret besørge dette utført for sameierens regning og risiko.

Styret eller den styret utpeker skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn. Ingen må bruke fellesanleggene slik at andre unødig eller urimelig hindres i rettmessig bruk av anleggene.

Bygningsmessige endringer som skal godkjennes av offentlige myndigheter skal meldes styret skriftlig innen arbeidet påbegynnes. Alt arbeide skal utføres av autoriserte fagfolk/entreprenører og kopi av godkjent ferdigstillelse sendes styret.

§ 10.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

Det vil alltid ansees som vesentlig mislighold at en sameier ikke betaler forfalte fellesutgifter innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt.

§ 11

UTLEIE, KONTROLL MED NØKLER i. Styret skal ha skriftlig beskjed om hvem som leier og bor i leiligheten. Dersom flere bebor leiligheten sammen, skal styret ha navn på alle beboere med telefonnummer. ii. Seksjonseier er ansvarlig for alt som skjer i vedkommendes leilighet, og vil være den som motar klager angående brudd på ordensreglene fra sameiets styre. iii. Seksjonseier er ansvarlig for at alle leietagere får utlevert husordensregler og all annen relevant informasjon som gis av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietagere. iv. Eiere som leier ut leilighet i korte perioder via utleietjenester inkludert, men ikke begrenset til AirBnB, plikter å skriftlig informere styret om hvem som leier leiligheten. Leietakere skal ikke ha tilgang til loft og kjeller. Økonomiske kostnader knyttet til å hindre tilgang til loft og kjeller og skader på fellesområder som resultat av slik utleie, skal dekkes av seksjonseier. v. Fremleie er ikke tillat. vi. Eierne av seksjon skal straks rapportere til styret / vaktmester dersom nøkler til sameiets inngangsdører eller vaskeri er tapt eller stjålet.

§ 12

Egenandel ved forsikringskader Egenandel ved skader som kun gjelder én bruksenhet og/eller oppstår som følge av forhold innenfor den bruksenheten, dekkes av vedkommende seksjonseier. Dersom skaden primært gjelder fellesarealer eller skyldes felles installasjoner, dekkes egenandelen som felleskostnad. Dersom flere bruksenheter berøres uten at det foreligger en klar hovedårsak/ansvarlig enhet, kan egenandelen fordeles mellom de berørte seksjonene etter sameiebrøk eller likt, eller slik styret finne rimelig ut fra skadeforløpet. Styret kan kreve refusjon av utlagt egenandel fra seksjonseier i henhold til denne bestemmelsen og fastsette utfyllende retningslinjer for praktisering.

Bestemmelsen gjelder for skader som meldes til forsikringen etter ikrafttredelsesdato.