

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVDALEN 1 SAMEIE



Trivselen i boligsameiet avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene, som forvaltes av styret, skal bidra til en opplevelse av individuell frihet samt gjensidig respekt mellom beboerne.

Disse husordensreglene trer i kraft 25. mars 2015 og er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Torshovdalen 1 Sameie.

Husordensreglene ble vedtatt på ordinært sameiermøte 24. mars 2015.

INNHold

- 1. FORMÅL**
- 2. VIRKEOMRÅDE**
- 3. GENERELT**
- 4. ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD**
 - 4.1 Innvendig vedlikehold
 - 4.2 Balkong/terrasse og felles uteareal
 - 4.3 Innvendige fellesareal
 - 4.4 Avfallshåndtering
 - 4.5 Boder
 - 4.6 Garasjeanlegg
 - 4.7 Fellesområder og grøntanlegg
- 5. STØY**
 - 5.1 Generelt hensyn
 - 5.2 Musikkøving
 - 5.3 Håndverks- og oppussingsarbeid
- 6. DYREHOLD**
- 7. SKADER, FEIL OG MANGLER**
- 8. REGELBRUDD**
- 9. DISPENSASJONER**

1. FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å legge til rette for gode boforhold innen sameiet og mellom naboer, verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr samt bidra til å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

2. VIRKEOMRÅDE

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet (leilighet) eller hybel. Husordensreglene gjelder også næringsforetak som driver sin virksomhet i sameiet. Fellesbetegnelsen «**beboere**» benyttes heretter i dette regelverk dersom annet ikke er spesifisert.

3. GENERELT

Beboere plikter å sette seg inn i vedtektene og husordensreglene og har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i husordensreglene ved eventuell utleie av leilighet, hybel eller næringslokaler.

Enhver som faller inn under virkeområdet til husordensreglene plikter å bidra til at sameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte. Den enkelte beboer plikter å holde seg orientert om informasjon til beboere som gjøres tilgjengelig via skriv eller på sameiets hjemmeside (www.torshovdalen1.no).

4. ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD

4.1 Innvendig vedlikehold

Beboerne plikter å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen leilighet. Leiligheten skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Hvis det oppdages skadedyr skal styret varsles omgående. Videre skal beboer i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at beboer ikke vil ta ansvar for slik fjerning, skal styret foreta fjerning for beboers regning.

Arbeid som innebærer fare for vannlekkasje, herunder arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, og som inkluderer opplegg av rør, skal utføres av autoriserte firmaer grunnet fare for lekkasje til tilgrensende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges utbedret. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tettes.

Hver enkelt beboer plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i leiligheten han/ hun rår over. Beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egen røykvarsler og brannslukningsapparat minst en gang per år.

4.2 Balkong/terrasser og felles uteareal

Den enkelte beboer plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkong/terrasse. Beplantning må vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkong/terrasse. Utvendige blomsterkasser på balkonggelender er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å tømme vaskebøtter o.l. i sluket på balkongen/terrassen. Bruk toalettet til dette.

Røyking på egen balkong/terrasse er tillatt dersom det ikke er til sjenanse eller plage for andre naboer.

Det er forbudt å fyre opp fyrverkeri, kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra balkong/terrasse da dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Den som eventuelt starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel vil kunne bli holdt økonomisk ansvarlig.

Gass eller elektrisk grill kan benyttes på balkong/terrasse. Engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt brukt på balkong/terrasse

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre tv-antennener er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade, slik som installasjoner på tak, egen balkong/terrasse eller bygningens konstruksjon for øvrig. Eventuelle ønskede utvendige tiltak avtales skriftlig med styret. Tiltak igangsatt uten skriftlig avtale med styret eller generell avklaring i sameiermøtet, vil kunne bli krevd tilbakestillt.

4.3 Innvendig fellesareal

Hovedinngangsdøren(e) skal aldri forlates før den er gått i lås. Dersom automatisk dørlukker ikke fungerer skal døren trekkes i lås. Det påligger enhver som passerer hoveddørene å sørge for at disse holdes låst for å sikre at uvedkommende ikke får tilgang til sameiets bygninger, med fare for innbrudd og hærverk.

Ved anrop fra porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe inn i egen bolig. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonalet har egen nøkkel og skal ikke slippes inn via fjernbetjent lås. Nøkler og garasjeportåpner som mistes skal straks meldes til styret.

Rømningsveier som hovedinngang, trapperom og korridorer, bodområder og garasje skal holdes fri for private gjenstander da dette kan gå utover brannsikkerheten. Det er krav om fri bredde på 90 cm i forbindelse med rømningsveier. Heisen skal ikke brukes dersom brannalarm går.

Møbler, tepper, sko og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppganger skal ikke benyttes. Det er imidlertid tillatt med dørmatter. Eventuell utsmykking av vegger må avtales med styret i sameiet.

Hver enkelt beboer plikter å påse at ringeklokketablå og postkasser er utstyrt med riktig navn på beboer(e) av leiligheten. Kun postkasseskilt bestemt av styret godtas. Endringer meldes til styret for endring av ringeklokketablå.

Navneskilt ved inngangsdør til leiligheten bør plasseres rett over ringeklokken.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

Dersom det oppdages skader, utbrente lyspærer, manglende renhold og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, meldes dette til styret.

4.4 Avfallshåndtering

Husholdningsavfall og papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker som finnes på 3 steder i sameiet. Avfallet må tilpasses innkast lukenes bredde. Pappemballasje skal rives/skjæres i biter slik at de faller ned i oppsamlings-tanken av egen tyngde.

For glass og metall bruker man kommunens egne innsamlingsbeholdere. Større avfall må hver enkelt beboer selv levere på en av Oslos miljøstasjoner.

4.5 Boder

Dørene inn til rommet hvor bodene er skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Det er ikke tillatt å oppbevare brann eller andre eksplosjonsfarlige væsker, gassflasker, luktsterke gjenstander, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy eller skadedyr i boden. Beboere plikter å holde egen bod ren og i forsvarlig orden.

4.6 Garasjeanlegg

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlige for å varsle styret umiddelbart dersom portåpner mistes eller blir stjålet. Portåpner bør ikke oppbevares i bilen mens den står i garasjen.

Påse alltid at garasjeporten går ned etter at du har kjørt inn / ut slik at uvedkommende ikke kommer seg inn i garasjen. Det er enhver beboer sitt ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, skiboks og lignende i garasjen. Dette skal oppbevares i egen bod.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller utvendig vask av biler eller andre kjøretøy i garasjeanlegget.

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Parker i midten av ditt eget parkeringsfelt slik at din parkeringsnabo slipper unødig irritasjon over vanskelig fremkommelighet til bilen. Dersom bilen din forurenser gulvet med bensin/olje må dette straks fjernes med egnet virkemiddel.

Det finnes i dag 12 gjesteparkingsplasser i garasjeanlegget. Hver seksjon kan få utdelt inntil 3 parkeringsbevis med påført leilighetsnummer. Beboer har ansvar for å åpne garasjeporten for sine gjester og sørge for at gyldig parkeringsbevis legges godt synlig i gjestebilens frontrute. Maks parkeringstid for et og samme kjøretøy er i henhold til de til enhver tid gjeldende regler.

4.7 Fellesområder og grøntanlegg

Enhver forsøpling av eiendommens fellesareal er forbudt. Beboerne oppfordres til å verne om fellesområder og grøntanlegg. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås.

Det er ikke tillatt å grille på plener og fellesareal, uten etter godkjenning fra styret.

Utendørs beplantning av hekkbusker og trær skal avtales med styret.

Styret har anledning til å innkalle sameierne til dugnader hvert år.

5. STØY

5.1 Generelt hensyn

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller er til ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 på virkedager og fra kl 23.00 til 09.00 på lør-, søn- og helligdager.

Naboer skal varsles i god tid ved større private selskaper. Vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Ved bruk av balkong/terrasse må man holde et lavt lydnivå og ikke spille høy musikk utendørs etter kl 21.00.

5.2 Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano og flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg. Musikkøving er ikke tillatt etter kl. 19.00.

5.3 Håndverks- og oppussingsarbeid

Håndverksarbeid som gir støy og plager andre beboere kan kun utføres i perioden kl 08.00 til 20.00 på hverdager, kl 10.00 til 18.00 på lørdager og kl 12.00 til 18.00 på søndager.

Boring i betong, snekring, saging etc. skal skje med størst mulig skånsel for de øvrige beboere. Dersom det settes i gang slikt arbeid som påregnes vare i mer enn 1 time, skal de nærmeste naboer varsles om dette. Man skal i samråd med naboen legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen er til minst mulig ulempe for andre.

6. DYREHOLD

Dyreeiere må vise hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Det er tillatt med husdyr såfremt husdyr ikke er til vesentlig ulempe for andre naboer. Ulemper kan være støy (bjeffing fra hund), lukt (katter som gjør fra seg) og annen sjenanse (allergi eller andre plager) som følge av dyr.

Hund og katt skal ikke gå fritt og det er forbudt å luften hunder på sameiets grøntområder. Eventuelle ekskrementer fra hund/katt skal fjernes med pose umiddelbart og kastes som restsjøppel (ikke i søppelbøtte på lekeplasser). Mating av fugler på balkong/ terrasser og i fellesområder er ikke tillatt.

7. SKADER, FEIL OG MANGLER

Det må utvises forsiktighet når større ting bæres inn og ut av byggene f.eks i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man straks å melde forholdet til styret.

8. REGELBRUDD

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger om nødvendig.

Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboer er også ansvarlig for at reglene overholdes av alle i husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighet/næringsareal og annet fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/ de som har forårsaket skaden.

9. DISPENSASJONER

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

VEDTEKTER FOR TORSHOVDALEN I SAMEIE

Vedtatt i forbindelse med seksjonering

Oppdatert på årsmøte 13.april 2016, 27.04.2017, 29.04.2019, 31.05.23. 29.05.24.

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameie, Torshovdalen I sameie, (heretter "Sameiet") omfatter eiendommen gnr 79 bnr 104, i Hans Nielsen Hauges gate 37 A-G i Oslo kommune med påstående bygninger.

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Eiendommen er et kombinasjonssameie med bolig – og næringsseksjoner på 158 seksjoner, fordelt i følgende:

- 152 boligseksjoner, heretter benevnt "bolig" eller "boligseksjonene"
- 5 næringsseksjoner, herunder forretninger, heretter benevnt "næring" eller "næringsseksjonene"
- 1 næringsseksjon for parkering, heretter benevnt "parkering" eller "parkeringsseksjonen".

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal BRA, dvs. arealet innenfor bruksenhetens omsluttende yttervegger eksklusive balkonger og tilleggsareal.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

4. FAKTISK RÅDERETT

4.1

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

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Virksomhetene i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige rettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

4.2

De til enhver tid eiere av næringsseksjonene, seksjon nr. 153 – seksjon nr. 156, har eksklusiv bruksrett til kundeparkering på parkeringsarealet utomhus i forretningenes åpningstid, jf. eierseksjonsloven § 19, femte ledd. Arealet er angitt med grønt i Bilag 1. Rettighetshaverne skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av arealet slik at Sameiet ikke påføres kostnader av noen art for dette arealet. Utenom forretningenes åpningstid, har boligseksjonseiere rett til å benytte parkeringsplassene.

4.3

Boligseksjonene har sammen med boligseksjonene som vil bli opprettet på gnr 79 bnr 124 ("Naboeiendommen"), eksklusiv bruksrett til utomhusarealet mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C, som markert med gult i vedlagte skisse, Bilag 2.

4.4

Parkeringsseksjonen har bruksrett til fellesareal for kjøreatkomst, som angitt med blått i vedlagte skisse, Bilag 3 ("kjøreatkomstarealet"). Parkeringsseksjonen skal bekoste drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen og kjøreatkomstarealet som parkeringsseksjonen har bruksrett til.

4.5

Seksjon nr.157 har rett til å bruke av utearealet utenfor sin seksjon til servering eller til annet formål. Skal utearealene benyttes til annet formål, må seksjonseier innhente skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan ikke nekte samtykke med mindre det foreligger saklig grunn. Arealet framgår i rosa farge i vedlagte skisse, bilag 4. Seksjon nr 157 skal bekoste forsvarlig vedlikehold av arealet slik at sameiet ikke påføres kostnader forbundet med bruksretten.

4.6

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til innvendig fellesareal og fasader fra plan 2 og oppover, samt trapperom og heiser som kun benyttes av boligseksjonene. Næringsseksjonene har ikke adgang til disse arealene. Seksjon 155 har likevel rett til å benytte seg av oppgang i Hus D for tilkomst til takluke. Oppgangen skal kun benyttes av seksjon 155 i forbindelse med ettersyn og vedlikehold av tørrkjølere plassert på taket til Hus D.

4.7

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til næringsseksjonenes fasader.

4.8

Øvrige fellesarealer benyttes av seksjonseierne i fellesskap med mindre annet følger av pkt. 5 eller av vedtektene for øvrig.

5 TREDJEPARTS RETTIGHETER**5.1**

Naboeiendommen har en tinglyst bruksrett til biloppstillingsplasser i Sameiets garasjekjeller. Rettigheten ivaretas gjennom eierskap i parkeringsseksjonen.

5.2

Naboeiendommen har tinglyst bruksrett til kjørbær atkomst over Sameiets eiendom som angitt med gult i vedlagte kartskisse, Bilag 5. Naboeiendommen plikter å betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av atkomstveien i henhold til Bilag 6.

5.3

Boligseksjonene som planlegges opprettet i Naboeiendommen har sammen med boligseksjonene i Sameiet eksklusiv rett til å benytte utomhusarealet mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C, som angitt under pkt. 4.3 foran. Kostnader til drift og vedlikehold av bruksretten fordeles forholdsmessig mellom bruksrettshaverne.

5.4

Allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel i fellesområde og gangpassasjen, som angitt i vedlagte kart, bilag 7.

5.5

To parkeringsplasser er forbeholdt stasjonsanlegget i tilknytning til kjøreport til stasjonsanlegget, som angitt i bilag 8, jfr. Reguleringsbestemmelsene S-4491, 27.1.10.

6. HUSORDENSREGLER

Husordensregler fastsettes og endres av årsmøte. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

Boligseksjonene kan ikke fastsette husordensregler som går ut over bruken av næringsseksjonene på urimelig måte.

7. FELLESKOSTNADER OG – INNTEKTER

7.1 Fellesutgiftene fordeles slik:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til bestemmelsene nedenfor. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av areal som enkelte seksjonseiere er gitt bruksrett til, jf. Pkt. 4.2 til 4.7, dekkes av rettighetshaver fullt ut som angitt i pkt. 7.1.1 – 7.1.3.

7.1.1 Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til fellesarealer som nevnt i pkt. 4.6, og dekker kostnadene med disse arealene fordelt etter innbyrdes sameierbrøk.

Boligseksjonene har også eksklusiv bruksrett til fellesareal som nevnt i pkt. 4.3 sammen med boligseksjonene som opprettes i Naboeiendommen. Boligseksjonene dekker sin forholdsmessige andel av kostnadene til dette arealet fordelt etter innbyrdes sameierbrøk.

Tekniske anlegg og bygningsmessige konstruksjoner som kun betjener boligseksjonene, dekkes av boligseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk.

7.1.2 Kostnader som skal dekkes av næringsseksjonene

Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til arealer som nevnt i pkt. 4.2 og dekker kostnadene med disse arealene fordelt etter innbyrdes sameiebrøk.

Næringsseksjon 157 har bruksrett til areal som nevnt i pkt. 4.5, og dekker kostnadene med dette arealet.

Tekniske anlegg og bygningsmessige konstruksjoner som kun betjener næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk.

7.1.3 Kostnader som skal dekkes av parkeringsseksjonen

Parkingsseksjonen har bruksrett til areal som nevnt i pkt. 4.4, se Bilag 3, og dekker utelukkende kostnadene med dette arealet og sin andel av administrasjonskostnadene.

7.1.4 Kostnader som skal dekkes av seksjonene i fellesskap

A) Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer med unntak av slike utgifter som er nevnt i pkt. B, C og D, fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken. Vedlikehold av tak og bærende konstruksjoner dekkes av bolig- og næringsseksjonene etter sameiebrøken.

B) Sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av atkomstveien, som angitt i gult i vedlagte skisse, BILAG 5, dekkes av næringsseksjonene og boligseksjonene med en halvpart på hver. Naboeiendommens andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene trekkes ut før kostnadene fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene, se pkt. 5.2.

C) Kostnader forbundet med administrasjon som for eksempel styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles med en lik andel på hver enkelt seksjon.

D) Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon.

7.2 Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres sameiet og fordeles etter sameierbrøk.

7.3

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

7.4

Styret eller forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene og beslutninger i årsmøtet.

Den enkelte seksjonseier betaler et å kontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet. Å kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameiet skal drifte og vedlikeholde alle fellesarealer, med unntak av de fellesarealene som de enkelte seksjonseierne har ansvar for, jf. Pkt. 4.2 til 4.7. Sameiets styre skal under enhver omstendighet kontrollere at vedlikehold av alle fellesarealer og atkomstarealer blir holdt på et forsvarlig nivå.

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persiennner, screens, utvendige lamper og parabolantennner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Ved profilering, plikter næringsseksjonene å følge skilt-planen for bygget.

9. STYRET

9.1 Valg og sammensetning av styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre - 3 til syv - 7 medlemmer og minst to - 2 varamedlemmer.. Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styrets medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styrets leder og varamedlemmer velges for ett år av gangen. Styremedlemmer velges for to år av gangen.

9.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for den daglige drift, vedlikehold og forvaltning av sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang tiltak som ikke etter eierseksjonsloven eller sameiets vedtekter, skal besluttes av årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsettes instruks, lønn og føres tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi beskjed om avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i sameiet.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

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

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap, kan i saker som gjelder felles anliggende forplikte sameiet ved sine underskrifter. Styret kan gi prokura.

10. ÅRSMØTE

10.1 Årsmøte

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av Årsmøtet er samtlige sameiere.

10.2 Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel/innkalling og andre meddelelser kan sendes seksjonseierne elektronisk på oppgitt epostadresse med mindre seksjonseier har reservert seg og istedet meddelt styret den postadresse som ønskes benyttet. Til seksjonseiere som ikke har oppgitt epostadresse benyttes postadresse. Det påligger den enkelte seksjonseier å passe på at sameiet til enhver tid er underrettet om den (epost/post) adresse som skal benyttes.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.3 Møterett og møteplikt

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører, hvis forretningsfører er ansatt, har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

10.4 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- A) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir én stemme,
- B) Saker som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonene, avgjøres av næringsseksjonene alene,
- C) Saker som kun angår parkeringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av parkeringsseksjonen alene, avgjøres av parkeringsseksjonen alene,
- D) Saker som kun angår enkelte av seksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av enkelte av seksjonene, avgjøres av disse seksjonene alene. Flertall regnes etter sameiebrøk. Hvis saken kun gjelder enkelte av boligseksjonene og/eller vedlikeholdes av enkelte av boligseksjonene, regnes flertall likevel etter antall seksjoner, slik at hver av disse boligseksjonene gir én stemme.
- E) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning
2. Sameiets regnskap
3. Valg av styre
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

10.5 Årsmøtets beslutningsmyndighet

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- vedtektsendringer
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
- samtykke til reseksjonering etter eierseksjonslovens §12, annet ledd, annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter, inkludert låneopptak.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 30.

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.

10.6 Mindretallsvern

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

Sameiet kan ikke gjøre endringer i rettigheter som enkelte seksjonseiere er gitt i pkt. 4.2 til 4.7 uten etter samtykke fra innehaver av den eksklusive bruksretten.

11. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, ordensregler fastsatt av årsmøtet samt tinglyste forpliktelser som påhviler eiendommen.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonen, og seksjonseier plikter å gi melding til forretningsfører.

12. BILAG

- | | |
|----------|--|
| BILAG 1: | Kartskisse over parkeringsarealet utomhus |
| BILAG 2: | Kartskisse over boligens utomhusareal mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C |
| BILAG 3: | Kartskisse over kjøreatkomst for parkeringsseksjonen |
| BILAG 4: | Skisse over uteareal for seksjon nr. 157 |
| BILAG 5: | Kartskisse over atkomstvei |
| BILAG 6: | Vedtekter for veilaget vedr atkomstvei |
| BILAG 7: | Skisse over allmennhetens rett til fri ferdsel over Sameiets tomt |
| BILAG 8: | Kartskisse over to parkeringsplasser avsatt til stasjonsanlegget |