

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 70

Sist endret: 04.05.2023

Boligsameiet Sandakerveien 70 skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Sameierne oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til sandakerveien70@gmail.com.

1. BRUK AV SEKSJONEN

Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon. Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand frem til felles stamme. Sluk på baderomsgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov. Hvis skader oppstår på grunn av manglende slikt vedlikehold, egne reparasjons- og vedlikeholdsarbeider etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere.

Brannslukningsapparater bør i følge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må sameierne være særlig hensynsfulle, slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at:

- Trinnlyd høres altfor godt.
- Lyden bærer langt i sommernatten og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23.00 er eksempelvis lite nabovennlig.

Nabovarsel anbefales ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy. Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl. 18.00 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager, under henvisning til lov om helligdager og helligdagsfred.

3. HUSDYRHOLD

- Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.
- Ekskrementer skal naturligvis fjernes umiddelbart og husdyrhold må ikke sjenerer naboer.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.

4. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige til enhver tid.

- Sameier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne.
- Blomsterkasser henges på innsiden av balkongrekkverket.
- Balkongene skal benyttes på en slik måte at andre beboere ikke sjeneres av dette. Bruk av vann til vanning av blomster og vask av balkongen må gjøres på en slik måte at balkonger under ikke blir forurenset.
- Sengetøy, tepper eller lignende må naturlig nok ikke ristes fra balkongen.
- Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Røyking skal ikke foregå ved avtrekk da dette trekkes inn til andres leiligheter.
- Det er forbudt med åpen ild på terrassene og på private plenarealer i 1 etasje.
- Vis hensyn til naboer ved musikk og lyd på balkonger og private terrasser.
- Fugler skal ikke mates.

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 70

- Styrets godkjenning må innhentes for alle permanente endringer og installasjoner på fasaden.
- Det kan monteres utvendig solskjerming og leegger. Dette må på forhånd avklares med styret med hensyn til fargevalg, materialkvaliteter og plassering. Kun forhåndsgodkjente løsninger kan brukes. Informasjon om disse finnes på sameiets hjemmesider www.s70.no.

Dersom slike installasjoner krever byggesøknad, er det seksjonseiers ansvar å fremskaffe tillatelse fra bygningsmyndighetene. Det skal tilstrebes at slike installasjoner fremstår så like som mulig. Når det gjelder permanente stengsel mot innsyn på bakkeplan, skal slike utformes som skillevegger lik slike som opprinnelig ble levert av utbygger.

- Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

5. OPPGANGER

- Oppgangene er rømningsveier, de skal til enhver tid være ryddige og fremkommelige. Det er ikke tillatt å plassere ut gjenstander som skader/setter merker på gulv eller vegg.
- Sykler og annet utstyr skal ikke plasseres i oppgangene.
- Det skal benyttes enhetlige postkasse- og dørklokkeskilt.
- Av sikkerhetsmessige grunner må vi være særlig nøye med å holde alle dører låst.

6. GARASJEANLEGG

- Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.
- Brannforskrifter tilsier at det ikke er tillatt å anvende parkeringsplasser til båttopplag
- Kun kjøretøy, skiboks og skistativ, fire hjul og sykler tillates oppbevart på egen parkeringsplass. Bilhjul og skiboks skal være opphengt og låst fast. Sykler kan også plasseres i sykkelstativ på områder avsatt for sykler.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres på for eksempel bensinstasjoner.
- Kjøretøyreparasjoner eller brannfarlig arbeid må gjøres andre steder enn i garasjen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, propan, bensin eller annet brennbart materiale i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde garasjeanlegget låst og påse at uvedkommende ikke kommer inn under inn og utkjøring. Påse at garasjeporten går helt ned etter at du har kjørt inn / ut uten at uvedkommende har kommet inn.

7. PARKERING OG KJØRING

- Sameierne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.
- Parkering utenfor oppmerkede plasser på gjesteparkeringen er forbudt.
- Møbeltransport må begrenses til tidsrommet 8:00 -21:00
- Sameiet har inngått avtale om borttauing av feilparkerte biler i garasjeanlegg. Eier av parkeringsplass kan rekvirere borttauing av feilparkert bil. Likeledes kan styret rekvirere borttauing av biler i fellesarealer i garasjen. Den som rekvirerer borttauing må legitimere seg. Kostnader ved borttauing skjer for eier av kjøretøyet sin regning.
- **Gjesteparkering i sameiets fellesareal:**
Gjesteparkering i sameiets fellesareal: Sameiet har fem utendørs P-plasser som er en del av. Sameiets fellesareal. Besøkende til sameiets beboere kan med gyldig P-bevis benytte P-plassene til parkering. Biler (derav leasing, firmabiler, biler lånt av andre osv.) som eies og/eller benyttes av beboere kan ikke stå på besøksplassene. Dette vil bli kontrollert og gebyr vil bli ilagt. Dersom det ikke overholdes, vil parkeringskortet måtte leveres inn til styret.

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 70

- Parkeringsplassene kan benyttes i maks to døgn, uavhengig av om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden.
- Egne P-bevis utstedes av sameiet/P-selskapet til bruk ved gjesteparkering. Parkering uten P-bevis og brudd mot regelverk bøtelegges. Husk å legge P-beviset synlig i vinduet. Tapte kort må straks meldes til styret. Nytt kort koster kr 500.
- Utenom de oppmerkede plasser gjelder generelt parkeringsforbud og det ilegges kontrollavgift etter sameiets avtale med parkeringsselskap.
- **Åpning av bom**
- Området innenfor bommen skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy hele døgnet.
- Dersom du skal transportere et større flyttelass, eller store møbler som ikke kan kjøres ned i garasjen, kan du låne nøkkel til bommen.
- Plassen innenfor bommen skal benyttes av Brannvesen, ambulanse og politi i nødsituasjoner. Dersom må du være rask med å losse/laste, og snarest kjøre ut igjen. Sørg for at bommen til enhver tid er låst så ikke andre kjører inn og parkerer. For åpning av bommen: Send mail til Sandakerveien70@gmail.com Skriv navnet ditt, hvilken leilighet du har, telefonnummer, og hvilket tidsrom du trenger bomnøkkelen. Gi beskjed i god tid, styret gjør dette på fritiden.
- Ved overtredelse av reglene vil muligheten for å låne bomnøkkel innskrenkes.

8. FELLESAREALER

Ved skader på fellesområder, dørlåser, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles styret umiddelbart.

Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel i fellesarealet. Ved fjerning av dette belastes den ansvarlige.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.

9. SØPPELANLEGG

Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget.

Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene. Større plast- og pappavfall må deles i mindre biter. Annet avfall enn husholdningsavfall som kan kastes i avfallsbrønnene, må beboer selv bringe til kommunale avfallsmottak.

Husordensreglene er et supplement til vedtekter og eierseksjonslov, og brudd på husordensreglene er å anse som mislighold i henhold til vedtektenes § 11.

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Oslo, 2.4.2017

Styret i Boligsameiet Sandakerveien 70

Vedtatt i sameiermøte 27.04.2017

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SANDAKERVEIEN 70

Fastsatt i av utbygger ved konstituering av sameiet

Sist endret i sameiermøte 04.05.2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Sandakerveien 70 (nedenfor kalt Sandakerveien 70), og har gnr 223 bnr 41 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 18 februar 2016. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen. Sameiet består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeplasser i parkeringskjeller)

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruksareal – BRA - (eksklusive balkonger).

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter og tilleggsarealer, er fellesarealer.

Sameiet består av 74 boligseksjoner (heretter «Boligseksjonene»), 1 næringsseksjon (heretter «Næringsseksjonen»).

Hver av boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Boder som tilleggsdeler beliggende i kjeller

For boligseksjonene i 1 etg, er utearealene oppmålt og følger disse seksjonene som tilleggsdeler.

Næringsseksjonen består av:

- 51 garasjeplasser.

Garasjeplassene disponeres med bruksrett fra dem som har kjøpt ideelle andeler av næringsseksjonen, det vil si 1/51-del av næringsseksjonen er eierandelen pr garasjeplass.

2.2 Salg av parkeringsplasser

Ved selvstendig omsetning av bruksrettighetene (dvs utenom salg av en leilighetsseksjon) har seksjonseiere på den samme adressen forkjøpsrett. Selger plikter å melde til styret at man ønsker å omsette bruksretten. Selger plikter å melde fra skriftlig (brev eller e-post) til styret når det er oppnådd bud.

Fristen for å tre inn i et bud er 3 uker etter at styret har mottatt melding om forestående salg. Varsel om mulighet til å tre inn i bud sendes ut til alle seksjonseiere på e-post som sameiet har registrert. Seksjonseierne skal ha minimum 14 dagers varsel til å påberope seg forkjøpsrett og må varsle dette til styret skriftlig. Dette varselet er bindende.

Dersom flere seksjonseiere trer inn i budet er det seksjonseieren med lengst ansiennitet som kan tre inn i budet. Om flere har lik – benyttes loddtrekning.

Om garasjeplass omsettes sammen med en boligseksjon gjelder ikke forkjøpsrett eller ansiennitetsprinsippet. Den som kjøper en boligseksjon kjøper garasjeplassen uten forbehold.

Solgte parkeringsplasser skal tinglyses. Tinglysningskostnader og eierskiftegebyr bæres av partene i transaksjonen

2.3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass knyttet til sin ideelle eierandel i næringsseksjonen, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Eierandelen for garasjeplassene i næringsseksjonen kan fritt omsettes, men seksjonseierne i Sandakerveien 70 har fortrinnsrett til å tre inn i en avtale om salg. For de 15 garasjeplassene (andelene) som ikke er solgt fra utbygger, gjelder at disse andelene med tilknyttet bruksrett ved førstegangs omsetning fra utbygger kan selges fritt uten begrensinger knyttet til sameiet. Ved senere omsetning, vil det være fortrinnsrett for seksjonseierne til å tre inn i en overdragelse.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne kan bli omdisponert av styret hvis det er en seksjonseier som har et dokumentert behov for en slik plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og kun så lenge dokumentert behov er til stede.

2.4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.4.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

2.4.2 Grilling på balkonger

Det er forbudt å bruke kullgrill på balkongene og takterrassene. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

2.4.3 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas

ordensregler som begrenser seksjonseierens lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 2.3.1.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 4. 4 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyret/ene ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere, og godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

2. 4. 5 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseierne skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene i inntil tretti år. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten og eventuelt tilleggsareal, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmene, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger, herunder rør og radiatorer for oppvarming, omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Terrasse-/balkong-brystninger innvendig er seksjonseierens vedlikeholdsansvar.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabolantenne eller lignende.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere. Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Det samme gjelder utskifting av sluk. Se for øvrig punkt 4 nedenfor vedr fordeling av felleskostnader.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

3.3 Ladepunkt for elbil

Ved etablering av ladepunkt for elbil er det sameiet ved styret som bestemmer hvilke installasjoner som skal gjøres. Styret har fullmakt til å organisere slike installasjoner på sameiets fellesanlegg. Brukere av ladepunkter bekoster installasjon og strømforbruk fra denne.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Generelt

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for boligseksjonene med mindre annet følger av vedtektene.

For å dekke kostnader knyttet til drift og vedlikehold av næringsseksjonen (garasjeplassene) betales et månedlig beløp på kr 200,- pr plass (vedtatt på årsmøtet 2023). Årsmøtet kan endre beløpets størrelse og dette reguleres i takt med endringer i felleskostnadene for boligene.

Oppvarming av eiendommen skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Kostnadene tilknyttet den enkelte seksjon for varme, varmtvann og kaldt tappevann, avregnes månedlig etterskuddsvis den enkelte seksjonseieren med basis i individuell måling av varme, varmt- og kaldtvann. Seksjonseier mottar særskilt faktura for dette.

For kostnader som faktureres sameiet med "stykkpris" for hver seksjon, det være seg kabel/fiber eller andre tilsvarende kostnader, blir den enkelte seksjon fakturert for dette i tillegg til felleskostnadene.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med de månedlige felleskostnadene.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført, jfr. eierseksjonsloven §31.

6. ÅRSMØTET

6.1 Øverste myndighet - årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av seksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leietakere av bolig, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sammen med innkallingen til årsmøte skal styrets årsrapport og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Innkalling til årsmøte kan skje elektronisk og de som ønsker innkalling sendt ved ordinær postgang, må selv melde dette til forretningsføreren og styret. Seksjonseierne er selv ansvarlig

for at styret og forretningsfører til enhver tid har korrekt adresse, epostadresse og annen kontaktinformasjon for eier/e og eventuelle leietakere.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Sameiets årsregnskap for foregående kalenderår til godkjenning
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Styrets forslag til budsjett legges frem til orientering
- Valg av styre og styreleder, eventuelt valgkomité og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver boligseksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Næringsseksjonen har ikke stemmerett i årsmøtet.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- f) samtykke til reseksjonering ved deling eller sammenslåing av seksjoner, jfr. eierseksjonsloven §20.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

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 seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 er ansvarlig for at eiendommen holdes tilstrekkelig forsikret. Seksjonseierne må for egen del forsikre sine interesser.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøte i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og utvendige persiennner, utvendig belysning, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan, jfr. 3.1 ovenfor. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter

forutgående godkjenning av styret. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabol-antenne eller lignende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter (bruksenhet og bruksretter), kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 og 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. Styret fører også tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Forretningsfører har rett til å innkreve et gebyr fra seksjonseieren i forbindelse med arbeid knyttet til eierskifte.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor (registrert eller statsautorisert revisor) velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Fastsettelse og endringer i sameiets vedtekter besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.