

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SARPSBORG GATEN 16

(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 24.09.87)

Endret på sameiermøte 15.04.2004.

Endret på årsmøte 29.04.2024

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

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverenstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Parkering og kjøring av bil og motorsykkel på gangveiene og indre gårdsrom er ikke tillatt. Hensetting av gjenstander i gårdsrom bør unngås.
5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
6. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten og høylytt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Teppebanking på terrassene bør søkes unngått. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene, dog unntatt barnevogner.

Matos slippes ut gjennom kjøkkenventilator/kjøkkenvifter/vinduer i den enkelte leilighet. Ved matos som sprer seg til trappeoppgang og til andre leiligheter, kan styret kreve utbedring innen rimelig tid. Vedvarer matosen uten at det blir gjort forbedringer, kan styret bestille utbedring for eiers regning.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

9. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antennor, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

10. Alle sameiere er ansvarlig for at det holdes orden på sameiets eiendom. Den enkelte sameier er også ansvarlig for sine leieboere og gjester.

Det er strengt forbudt å kaste søppel og sigarettneiper utenom søppelkasser og egnede askebegre. Det skal holdes orden rundt søppelkassene og det skal ikke hensettes ting som ikke blir tatt med av renovatørene. Reklame som blir levert på dører og i postkasse skal av den enkelte beboer kastes. Reklame skal ikke bli liggende i trappeoppgangene.

Fellesareal i kjeller kan benyttes til parkering av sykler og barnevogner. Alt annet skal lagres i bodene. Unntak fradette kan gjøres kun i samråd med styret evt. vaktmester.

På grunn av fare for hussopp plikter den enkelte sameier å sørge for:

- at lufteluker i disponert bod er åpne og at det er tilstrekkelig luftgjennomstrømming i kjelleren.
- At treverk ikke lagres på gulv eller i kontakt med fuktig mur.
- Å påse at rør som eventuelt går gjennom disponert bod ikke lekker, og sørge for at det ikke blir lagret gjenstander i bodene stående på rørene slik at de kan skades.

Brudd på denne regel kan medføre erstatningsansvar overfor sameie

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SARPSBORG GATEN 16

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 29.april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31.

Endret på sameiermøtet 13.04.2000.

Endret på ekstraordinært sameiermøte 14.05.02

Endret på sameiermøte 15.04.2004.

Endret på sameiermøte 14.03.2007

Endret på sameiermøte 09.03.2011

§ 1 Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 222 bnr. 170 i OSLO med bestående bygninger.

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

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 83 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksrett. En bruksrett består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal. Sameierbrøkene bygger på bruksenhetens areal.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonslovens § 22. Erverver eller leier av seksjonen skal likevel godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

§ 4 Rett til bruk

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

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

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

§ 5 Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Dette må godkjennes av sameiermøtet med 2/3 flertall. Jfr. Lov om eierseksjoner § 30 a.

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

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

Den enkelte sameiere plikter å informere styret om rehabilitering som vil berøre tilgang til felles røropplegg. Styret skal så vurdere hensiktsmessig tiltak for å renovere felles røropplegg etter en nytte-kostnads-analyse. Kostnader i forbindelse med renovering av felles røranlegg bæres av sameiet.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierene etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier betaler akonto beløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8 Vedlikehold

Vedlikehold av egen bruksenhet er det sameieren selv som tar seg av og sameieren selv som bestemmer. Det kreves kun at bruksenheten holdes forsvarlig ved like.

Bruksenhetens vedlikeholdsansvar omfatter:

- Innvendig overflatebehandling av bruksenhetens vinduer og innvendig overflatebehandling av bruksenhetens entrédør.
- Vann og avløp til og med fellesanleggets forgreningspunkt inn til bruksenheten, og elektrisk anlegg til og med bruksenhetens sikringsboks.

Vedlikehold av bygning og fellesarealer besørges av styret på vegne av sameierne i fellesskap. Det som ikke er bruksenheter, er fellesareal.

Fellesareal omfatter:

- Tomten
- Hele den bygningsmessige konstruksjon med alle utvendige fasader med vinduer, tak med balkonger og vinduer, utgangsdører, entrédører, kjellerdører, trappeoppganger og kjelleretasjen.
- Vann og avløp til forgreningspunktet inn til bruksenheten.
- Elektrisk anlegg til bruksenhetenes sikringsboks.

Utgifter til vedlikehold av fellesarealet dekkes av sameierne i fellesskap etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene under tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret

Styret skal ha tre eller fem medlemmer. Antall medlemmer bestemmes ved hvert valg. I tillegg velges to varamedlemmer. Funksjonstiden er 1 år. Styret kan gi prokura. Styret skal føre protokoll over styremøtene. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 11 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til sameiermøte minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Forslag til saker som ønskes behandlet på ordinært sameiermøtet, må være styret i hende senest 1. februar samme år.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- valg av revisor

I sameiermøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de angitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. Det krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierene.

§ 12 Forretningsfører.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 Mindretallsvern

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

§ 14 Endringer av vedtektene

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

§ 15 Egenandel forsikring

- Hvis sameiets forsikring dekker skader som har oppstått på grunn av enkelte sameieres manglende vedlikehold eller annen bebreidende adferd vil den enkelte sameier være ansvarlig for egenandel i forbindelse med skaden. Skader på del av bygning som omfattes av den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr sameiets vedtekt nr 8 medfører alltid ansvar for den enkelte sameier.
- Hvis det er urimelig å belaste den enkelte sameier kan styret vedta på protokollført styremøte at sameiet allikevel kan dekke egenandel. Vedtaket kan allikevel endelig avgjøres av sameiermøtet.

Alle forsikringsaker skal straks underrettes styret slik at de får anledning til å gjøre seg kjent med hendelsesforløpet.

§ 16 Generelle plikter

Sameierene plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjon, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.