

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 7, GNR 229 BNR 154 I OSLO**

1. SAMEIET

Sameiet har den faste eiendom Trondheimsveien 7, Oslo. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen som eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, butikk, lager og boder, nedenunder som fellesbetegnelse kalt bruksenhet i henhold til den seksjon de har fått overdratt.

2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste orga er sameiemøtet, hvortil samtlige eiere av bruksenheter har møterett og stemmerett. Styret har likt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall. Revisor og ett hustandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiemøtet og til å uttale seg.

3. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIEMØTER

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Innkallingen skjer skriftlig av styret med et varsel minst 8 og høyst 20 dager. Med innkallingen skal følge årsrapport fra styret og revidert regnskap samt forslag til driftsbudsjett for neste periode. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret innen senest 21 dager før møtet. Forslag som gjelder endring av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må foreligge styret før innkallingen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallingen.

4. EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av sameierne skriftlig krevd det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

5. OM SAMEIEMØTET

I sameiemøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver bruksenhet. Sameieren har rett til å møte med fullmektig som må kunne stille med skriftlig datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiemøtet med mindre noe annet fremgår.

Det ordinære sameiemøtet skal:

- A) behandle årsrapport fra styret.
- B) behandle og godkjenne årsregnskapet.
- C) behandle andre saker nevnt i innkallingen.
- D) Foreta valg av styre og revisor.

6. VALG

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall blant sameierne. Endringer av vedtekter og vedtak som vil påføre den enkelte sameier ekstraavgifter på over 5 000,- krever 2/3, to tredels flertall.

7. STYRET

Styret velges av sameiemøtet blant sameierne og består av 3-5 medlemmer med 1 varamedlem.

Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av sameiemøtet.

Styremedlemmene velges for ett år av gangen frem til neste ordinære sameiemøte.

8. INNKALLING TIL STYREMØTER

Styret skal avholde minst 3 styremøter i valgperioden:

Ett innen 1 måned etter sameiemøtet, ett om høsten og ett i god tid før neste ordinære sameiemøte.

For øvrig innkalles det til styremøter etter behov eller når minst 2 styremedlemmer krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøter skal sendes ut til hver enkelt sameier.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltningen av sameierenes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet.

Det hører inn under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I tillegg skal styret informeres om bortleie. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskap. Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som ikke vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap skal revideres av revisor valgt av sameiemøtet.

10 SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

11 VEDLIKEHOLD OG FELLESUTGIFTER

Den enkelte medlem er forpliktet til selv å sørge for forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, også det vedlikehold som etter Huseielovens regler ellers ville påhvilt en utleier. Sameiet forvalter det ytre vedlikehold av eiendommen, herunder de enkelte oppganger med inngangspartier, trapper, fyrrom, loft og andre fellesrom i eiendommen. Herunder hører også gårdsrom. Utgifter til oppussing og vedlikehold av gårdens fasader med vinduer samt trappeganger med gatedører og øvrige felles bygningen skal fordeles mellom samtlige seksjoner i forhold til deres eierbrøk. Øvrige vedlikehold, som f.eks av ytre tak og tekniske

anlegg, fordeles mellom samtlige sameiere i forhold til seksjonenes eierbrøker. For øvrig skal fellesutgifter til forretningsfører, vaktmester, offentlige avgifter, forsikringer, gårdslys og lignende utgifter med driften av eiendommen fordeles på sameierene i samme forhold som de har eierbrøker i eiendommen. Huseierforsikring tegnes under ett for hele eiendommen i samme selskap. Fellesutgiftenes størrelse fastsettes for hvert år av det ordinære sameiemøtet.

12 SAMEIERNES

Sameieren forplikter seg til å tegne hjemmets forsikring med ansvarsforsikring for sine bruksenhet. Sameieren forplikter seg også til å sikre sin bruksenhet på forsvarlig måte mot brann, blant annet ved installering av ild og røykvarslere.

Skader på fellesanlegg eller bruksenhet som skyldes sameiers eller han/hennes husstands, evt fremleiers og deres husstands eller besøkendes uaktsomme forhold, svarer sameieren for. For øvrig har en sameier fullt ut ansvar og risiko for skade på eller ødeleggelse av den bruksenhet han/hun disponerer.

13 SAMEIETS PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett for kr 15 000,- i hver bruksenhet til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av første tinglyste overdragelsesum og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % av senere lånetaksten.

14 MISLIGHOLD

Ved eventuelt mislighold er styret berettiget til å beslutte tvangsinn drivelse hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører inn under husleieretten.

15 TILLEGG: Instruks for forretningsfører.

Forretningsfører forvalter sameiets felles konto på vegne av sameiet. Utbetaling fra konto skal gjøres etter følgende retningslinjer:

Offentlige avgifter for sameier, så som utgifter til vann og avløp, renovasjon, strøm for felles anlegg og skatter samt fellesforsikring, kan belastes sameiets felles konto uten kontrasignatur fra sameiet.

Ved alle andre belastninger av felles sameiekonto skal bilaget undertegnes av 2 styremedlemmer før belastning.

16 BORTLEIE

Styret skal informeres om evt bortleie. Som eier plikter man å informere om planlagt bortleie. Umiddelbart etter bortleie skal styret informeres om navn på leier. Hvis denne informasjonen ikke er levert før bortleie starter, kan det ilegges et gebyr.

Styret skal til enhver tid føre liste over eiere og evt. leietakere i gården.

Hvis tvil vedrørende disse vedtekter skulle oppstå retter en seg etter Lov av 4.mars 1983 nr 7 om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TRONDHEIMSVeien 7, GNR 229 BNR 154, I OSLO

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden, og de 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 endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes avklart internt.
4. Sjøppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og området for øvrig. Sjøppel skal plasseres oppe i sjøppelkassene, og ikke utenfor. Det er kun tillatt å kaste husholdningsavfall i sjøppelkassene, ikke spesialavfall. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i kassene.

Større kartonger eller lignende, må deles opp før det kastes i papppcontainer.

Styret vil stille med en større container minst en gang i året, og vil varsle beboerne god tid i forveien, slik at større ting kan kastes da.

Alle beboerne er ansvarlig for å rydde/kaste sitt eget sjøppel.

5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Eventuelle vannskader eller feil ved el-anlegget i leilighetene skal meldes til styret innen rimelig tid.

Annet enn toalettpapir skal ikke kastes i klosettet.

Alle seksjoner plikter å ha minst to fungerende røykvarslere, og disse skal sjekkes minst en gang i året. Seksjonene plikter i tillegg å ha enten et fungerende pulverapparat til brannslukking, eller brannslange.

6. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Leiligheten må ikke brukes på en slik måte 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 leilighetene kan forstyrre naboene.

Bruk av elektrisk drill, banking i vegg og bruk av annen støyende redskap er ikke tillatt innenfor leiligheten på hverdager etter kl 21.00, og søndager før kl 12.00 og etter kl 18.00.

7. Av hensyn til brannfare, trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i oppgang. Styret forbeholder seg retten til å kaste eventuelle gjenstander som blir oppbevart på en slik måte.

Sykler, sportsutstyr og lignende skal plasseres i boder og sykkelstativ.

Beboerne plikter å holde inngangsdør og port på gatenivå lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter ellers å holde orden i fellesarealene, og å rydde opp etter seg selv og sine gjester.

8. Rullerende plikter: Beboerne plikter å vaske trappen i løpet av oppsatt uke. Vinduskarmer og plate under trapp mellom første og andre etasje skal også vaskes. I vinterhalvåret skal det måkes snø ved behov. I sommerhalvåret skal det i oppsatt uke klippes greppen og feies i portrom. Utstyr til dette er lokalisert i fellesbod i kjeller.

9. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, slik som for eksempel maling, parabolantenne eller andre utvendige, faste innretninger. Eventuelle fasadeendringer skal godkjennes av styret.

Ved brudd på denne bestemmelsen kreves at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

10. Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Innvendige forandringer som er til ulempe for andre naboer er ikke tillatt. Før innvendige forandringer og arbeider iverksettes skal dette meddeles styret.

11. Husdyrhold: Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog på en slik måte at dyreeierne forplikter seg til å følge regler som for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.

Følgende husdyrregler gjelder:

-Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

-Ved lufting skal husdyr føres til et egnet sted, og ekskrementer skal fjernes.

-Hund skal alltid ledsages av fører, og holdes i bånd.

-Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis det avgir lyd eller på annen måte er til sjenanse for andre.

-Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.

12. Brudd på husordensreglene er brudd på sameievedtektene.