

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 29 E PR. 1.12.94.

1. Vaktmestertjenesten går på omgang blant sameierne, en måned om gangen. Man utfører da lettere vaktmestertjenester. Oppstår det større feil eller komplikasjoner tilkalles vaktmestertjeneste/håndtverkere (vi kan eventuelt knytte oss til en fast vaktmester/vaktmestersentral som tilkalles i slike tilfeller.) Turnusen blant beboere skal dekke følgende:
 - skifte av lyspærer
 - snemåking
 - holde gårdsrommet i orden
 - ~~tømme vaktmesterportkassen i oppgang 1~~
 - koste loft og kjeller
 - luke i bed og vanning av blomster
 - holde orden i boden, ~~svit. gjødselutkjøp, Formann i styret, underrettes i tilfeller.~~
 - male over grafitti på fasaden.
2. Trappevask skal utføres en gang i uken. Beboere i 4. etasje vasker fra loftsdør og ned, i tillegg til sin egen trapp. Beboere i 1. etasje vasker egen trapp og frem til utgangsdør. Alle vasker således fra egen inngangsdør og ned til avsatsen til naboen under.
3. Sykler, barnevogner o.l skal ikke oppbevares i oppganger eller i inngangsparti. Dette er begrunnet i brannvernshensyn.
4. Det er ikke tillatt å riste sengetøy eller tepper ut fra vinduene.
5. Vaktmestertjenesten følger leiligheten. Dette gjelder også dersom leiligheten er leiet ut på fremleide.
6. Det skal være ro i leiligheten etter kl. 22.00.
7. Det skal sendes ut melding til naboene ved større fester o.l.
8. Innkjøring i gårdsrommet skal kun skje ved av- og pålessing.
9. Alle må påse at ytterdørene holdes låst til enhver tid.
10. Det er ikke tillatt å forsøple fellesarealer.
11. Alle boder som følger en leilighet skal tømmes ved fraflytting.
12. Alle ting som settes til oppbevaring på fellesareal skal merkes med navn. Dersom en leilighet fraflyttes og ting står igjen i boder eller fellesareal kan styret sende regning for opprydding.
13. Minst en representant fra hver seksjon har plikt til å møte på dugnad. Dersom man ikke har mulighet til å møte på dugnadsdagen kan man få tildelt bestemte oppgaver som gjøres til avtalt tid. Ellers pålegges man å betale kr. 500,- for hver dugnad.
14. Ønskelige utvendige endringer i egen seksjon som vender ut mot fellesareal skal godkjennes av styret. Dette gjelder f.eks. dører og vinduer, skifte av disse eller endring av farge. Slike endringer skal påkostes av eiere av seksjonen. Vesentlige endringer skal vedtas i plenum.
15. Alle seksjoner skal ha minst en brannvarsler og ett brannslukningsapparat. Dette er påkrevd ifølge brannlov.
16. Strøm i boder i oppgangene skal tilkobles den enkelte seksjon, og ikke være tilknyttet fellesanlegget.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Vedtatt i sameiermøte

den 26. april 2012

i medhold av lov om eierseksjoner

23. mai 1997 nr 31

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter benevnt **Sameiet**) har forretningslokaler i Sandakervn. 29E, Oslo.

Sameiet består av 17 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24. april 1989 fra

Byskriveren i Oslo, og melding om foretatt reseksjonering datert 21. desember 2009 fra plan- og bygningsetaten i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 225, bnr. 250 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameierandelen er oppdelt i brøker av til sammen 1084/1084 deler av eiendommen. Forpliktelser og rettigheter kan ikke skilles fra eiendommen.

§ 2

Organisering av Sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenheten som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimeelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende 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.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameieme etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Fellesutgiftene forfaller den 1. hver måned. Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene pålegges et gebyr på kr 150,- ved første gangs purring og kr 300,- ved senere puringer.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar.

§ 5

Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseiere skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

Registrering av sameiere

Erhverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

Styret

Sameiet har et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv sin regnskapsfører. Disse skal være myndige. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Man skal forsøke å oppnå at styret består av to medlemmer fra oppgang 1 og 2 og to medlemmer fra oppgang 3 og 4, dersom ikke sameiermøtet vedtar noe annet.

§ 8

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bygningen fullverdig forsikret til enhver tid. Inkluderer også tiltak mot hussopp.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 9

Om styremøtet

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 tilstede. 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 tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

Om sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Sameiemøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. 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.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder Sameier som bare består av boligseksjoncr. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameier har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, men mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 11

Innkalling til sameiermøtet

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne og med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, 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.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte

§ 12

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende brukenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslig disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonsonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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 sameiere.

§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

§ 15

Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres løn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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.

§ 17

Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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 for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

Endringer i vedtektene

Endringer i Sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

(sign. styreleder)

(sign. styremedlem)