

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 17.04.2008. Korrigert §7 25.08.2016
Korrigert §3 26.04,2017

§1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Sandakerveien 74.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 223 bnr. 42 i Oslo kommune. Den enkelte sameier har en sameierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Snr. 1 er næringsseksjon som skal brukes til barnehage. Barnehagen har tinglyst rett til bruk av utearealet som er opparbeidet til lekearealer for barnehagen i barnehagens åpningstid. Bruksretten til utearealet gjelder i 50 år eller til barnehagedriften opphører, dersom dette skjer tidligere. Utenfor barnehagens åpningstid har sameierne rett til bruk av utearealet som del av felles uteoppholdsareal. Snr. 134 utgjør en næringsseksjon bestående av parkeringsplasser i garasjeanlegg. Øvrige seksjoner er boligseksjoner. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter boder, samt eventuelle parkeringsplasser og private uteplasser. Balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne.

Det er fastsatt en sameierbrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameierandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse og evt hems). For hver parkeringsplass den enkelte seksjon eier, er det beregnet 4m² BRA som er lagt til eierbrøken ut over bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameierbrøken størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3

Parkering

Parkeringsplassene i garasjekjeller er dels organisert som tilleggsdeler til boligseksjoner og dels organisert i en næringsseksjon. Parkeringsplassene kan ikke selges ut av sameiet. Ved utleie av parkeringsplasser har sameierne internt fortrinnsrett til leie til samme pris som kan oppnås utenfor.

Sameiet tilrettelegger for ladepunkt til elbil på eiet parkeringsplass i garasjeanlegget. Styret besørger installasjon, mot at eier av parkeringsplassen dekker samtlige kostnader med installasjon, bruk og vedlikehold. Installasjonen følger med ved eierskifte

§4

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig eller næring). Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

§ 5

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet. Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Næringsseksjonen – snr 134 kan kun benyttes til parkering.

§ 6

Rettslig rådighet over seksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av tilleggsdeler. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette ved alminnelig flertall. Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen 30. april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Siste frist for innlevering av saker skal være 30 dager før avholdelse av sameiermøtet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til alle sameiere og med de tidsfrister som er angitt i eierseksjonsloven. Innkalling kan skje elektronisk ved epost, ved beboerportal, på hjemmeside eller på andre måter. Sameierne plikter selv å gi styret og forretningsfører varsel dersom sameierne skifter adresse. De sameiere som vil ha tilsendt innkalling ved ordinær postgang, kan få dette dersom styret og forretningsfører varsles om dette.

Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et

forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets beretning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Den enkelte seksjon har én stemme i sameiet. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bla:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging, større vedlikeholdsarbeider, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd, annet punktum,
- h) 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% av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i

§ 10.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Sameiermøtet eller styret i sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. 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 sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Huseiernes landsforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet.

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv m.v.

Garasjeanlegget vedlikeholdes av Sameiet, selv om plassene inngår i bruksenheter.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning. Snr. 1 opparbeider, drifter og vedlikeholder alene arealet til bruk for barnehage, herunder gjerde rundt arealet.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader som utelukkende kommer boligseksjonene til nytte (herunder for eksempel trappevask, heis etc) skal fordeles blant boligseksjonene etter den interne eierbrøken. Tilsvarende skal kostnader som utelukkende kommer snr.1 til gode dekkes av snr. 1.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18.
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, med unntak for bruksrettsområde for barnehage.

Drift og vedlikehold av garasjelegget fordeles på sameierne i forhold til hvor mange plasser den enkelte sameier eier.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som vil antas å påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkeltes bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 20

Fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.