

Sameiet Pilestredet 55

Pilestredet 55, 0350 Oslo – Org.no. 938 502 563

Informasjon fra styret

Oslo 31. Juli 2021

August banker på døren. Sommerferien er over for det store flertall. Snart er det skole og universitet igjen også. Jobb, lekser, forelesninger, for ikke å snakke om alle livets trivialiteter som suger tak i den enkelte. Vaner har en stor plass i menneskers liv. En tredemølle av rutiner de fleste har vært ute av noen få uker, overtar igjen. Er dette deprimerende som den kommende høstens mørke, regn og kaldere dager? Det blir bare slik man selv vil. Her i det høye nord har vi store skifter, men vi lever noen av verdens tryggeste og mest beskyttede liv – kanskje til det kjedsommelige. Gråte eller le. Det er ikke hvordan du har det, men hvordan du tar det som bestemmer din livsglede!

1. Grønnegate 23

De som bor i Grønnegate 23 vil nu ha oppdaget at postkassene er flyttet. Det er for å gi plass til en viktig endring i kabelkaoset i oppgangen.

I sammenheng med innføringen av fibernett til sameiet skal det legges fiberkabler til samtlige seksjoner. I den sammenheng har vi tatt en gjennomgang av eksisterende kabelføringer. De er spesielt uryddige i hovedtrappen i Grønnegate 23. Her vil vi derfor benytte anledningen til å endre hele opplegget slik at alle kabler inkludert elektriske, brannalarmkabler og andre legges inn i én kanal sammen med nye fiberkabler. Det innebærer at alle strømmålere med tilhørende hovedsikringer etc. vil bli flyttet til ett skap på nivå med øvre kjeller og alle de gamle, skjemmende skapene som befinner seg i hver etage vil bli fjernet sammen med alle kabelføringer knyttet til disse. Den nye kanalen vil gå der postkassene sto, i ett sammenhengende, nesten usynlig strekk fra kjelleren til 5. etg.

I forbindelse med disse endringene vil det den 5. August bli gjennomført kjerneboring i etage-skjellene. Nye kanaler vil bli montert og nye kabler trukket gjennom disse i dagene som følger. Dette er en stor jobb som vil bli utført i regi av styret under ledelse av Arild Pedersen, en av husets beboere, som har lang erfaring med slikt arbeide og er perfektjonist i forhold til resultater.

Oppgangen vil i en periode nu bli en lite tiltalende opplevelse, men når alt er flyttet og nytt opplegg på plass, skal vi ta en real dugnad og pusse opp og male hele oppgangen. Da blir det en helt ny opplevelse å komme til oss.

2. Pilestredet 55

Oppgangen i Pilestredet 55 slipper mye av det som skal skje i Grønnegate. Her er kabelstrekket samlet fra før og alle målere plassert i skapet nederst i trappen. Vi vil likevel gå over det hele og rette opp en del lite tiltalende 'løsninger' som finnes oppover langs kabelkanalen. Fibernettet vil også bli trukket i denne kanalen.

Så snart den store jobben i Grønnegate er fullført, vil det bli en ny intens dugnad for å pusse opp hele oppgangen her også. Brannvinduene er fortsatt et uløst problem, men det er ikke glemt og det vil bli søkt en løsning på dette også.

3. Nye hoveddører

Styret har tatt til seg at de fleste seksjonseiere ønsker norske hoveddører. Da er vi kommet så langt at vi vil kontakte leverandørene for å få bilder av et større utvalg av dører for å ha noe å velge i. Tanken er å samle disse bildene og sende de ut til samtlige seksjonseiere og innhente synspunkter. Det er ikke ment som et 'valg', men for å gi styret en viss idé som grunnlag for valg av dører. Vi kommer tilbake til dette når vi har et tilstrekkelig materiale å distribuere.

4. Vedtekter og næringsvirksomhet

Gjeldende vedtekter for Sameiet Pilestredet 55 ble vedtatt 29. Juni 2009. De er med andre ord gyldige fra denne dato. Det har vært kommentert at enkelte seksjonseiere var uenige i noen punkter i vedtektene og at de dermed ikke skal gjelde for dem, men slik er det ikke. Vedtekter vedtas på samme måte som lover i Stortinget. De drøftes på forhånd, stemmes over og vedtas dersom de oppnår det nødvendige flertall. Hverken vedtekter eller lover har tilbakevirkende kraft, men de virker fra den dato de er vedtatt og da gjelder de for alle uansett.

Når det gjelder næringsvirksomheter sier vedtektenes § 5, 4. ledd at «*Næringsseksjonene kan ikke benyttes til matproduksjon og serveringsvirksomhet, eller virksomhet som kan påføre andre sameiere eller beboere ulemper eller forurensning. Uansett virksomhet i Næringsseksjonene, skal det ikke være aktivitet i seksjonen i perioden som er definert i Husordensreglenes § 5, Ro og orden. Åpningstider må tilpasses slik at dette overholdes.*»

Samme paragrafs 5. ledd gir styret rett til å gi begrenset dispensasjon.

På bakgrunn av at Ikura Sushi og Bislett Kebab House allerede var i drift da vedtektene ble vedtatt, blir ikke disse virksomheter berørt av § 5, men ved salg eller ny utleie av seksjonene, kan disse ikke selges eller leies ut til ny virksomhet i strid med vedtektene.

De to nevnte virksomhetene har for å imøtekomme beboerne og hindre unødige plager, gjennomført tiltak for å redusere støy- og lukt-problemer til et minimum. Arbeidene er gjennomført i samråd med styret og viser at vi har seriøse aktører i disse næringsseksjonene som ønsker et harmonisk miljø.

5. Vedtekter og hyblifisering

Siden forrige nyhetsbrev har styret gjennomført en 'folketelling' i sameiet. Den viser følgende:

Pilestredet 55:	24 leietagere i 5 utleie-seksjoner 9 beboere i 6 eiede seksjoner
Grønnegate 23:	9 leietagere i 3 utleie-seksjoner 14 beboere i 8 eiede seksjoner

Totalt for gården bor det 23 mennesker i egne boliger og 33 leietagere, noe som betyr at gjennomsnittlig antall leietagere pr. seksjon er ca. 4,12 mot antall beboere i egne seksjoner, som er 1,6. For Grønnegate er 3 barn under 10 år ikke medregnet.

Vedtektenes § 5, 6. ledd sier at «*Innvendige bygningsmessige forandringer er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre. Søknad om samtykke skal forelegges for styret med tegninger og redegjørelse for tiltaket, sammen med nødvendig teknisk dokumentasjon og godkjenninger fra nødvendige offentlige instanser. Styret kan som vilkår for å behandle søknaden stille krav om fremleggelse av nærmere angitt underlag. Samtykke skal nektes dersom*

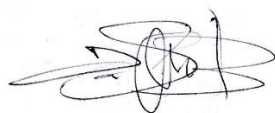
tilstrekkelig dokumentasjon ikke fremlegges, tiltaket kommer i strid med offentlige bestemmelser, kan føre til skade på bygningen eller være til ulempe eller sjenanse for andre sameiere.»

I nær sagt alle seksjoner der det drives utleie er det foretatt innvendige, bygningsmessige endringer i form av oppdeling av værelser for å skape flere hybler, mange av disse etter at vedtektene trådte i kraft og uten noe samtykke fra styret. Derfor vil styret i løpet av høsten gå samtlige nyere utleieseksjoner etter i sømmene og om nødvendig kreve tilbakestilling. I en salgsprosess inngår sameiets vedtekter og husordensregler som en del av informasjonsgrunnlaget potensielle kjøpere har å forholde seg til.

Når det blir mange seksjoner med utleie og mange leietagere i gården, kan dette i seg selv bli en ulempe for boende seksjonseiere. Sameiet er først og fremst et boligsameie, ikke en hybelgård. I dag er nesten halvparten av boligseksjonene brukt til utleie. Skal et sameie som vårt unngå forfall, må det være flere seksjonseiere som ser bevaringsbehovet for gården og for egen trivsel, og som er villige til å ta i et tak for dette. Sameiet kan ikke bli en pengemaskin for mulige spekulanter som ikke ser noen nytte i å bidra til gårdens beste.

Med henblikk på å redusere utleien og få inn flere boende seksjonseiere vil styret med grunnlag i vedtektenes § 6 og videre begrunnelse i ny lov om hyblifisering av 1. Juli 2021, ikke godkjenne salg av seksjoner til utleieformål. Vår forretningsfører vil i fremtiden sørge for at eiendomsmeglere blir informert om dette når seksjoner skal ut på salg, slik at denne informasjonen også inngår i salgsprospektet.

Vedtektene finnes på de følgende sider. Her finnes også husordensreglene til oppfrisking av minnet.



Dag von Schantz

Styreleder P55

VEDTEKTER

for

¹ Boligsameiet Pilestredet 55, gnr. 214, bnr. 274, bestående av 22 eierseksjoner med følgende gateadresse: Pilestredet 55 og Grønnegata 23.

Vedtatt 29.juni 2009

§ 1 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

² Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Loven kan kreve enstemmighet eller samtykke fra de(n) seksjonseier(e) endringen omfatter.

³ Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysning rettsvern mot sameierens kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

§ 2 FORBUD MOT DISKRIMINERING

⁴ I vedtektene og husordensreglene kan det ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn, seksuell orientering eller nedsatt funksjonsevne. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker av eiendommen.

⁵ Seksjonseiere, beboere, næringsdrivende eller dennes ansatte plikter på samme måte ikke å direkte eller indirekte diskriminere eller trakasere noen annen seksjonseier, beboer, næringsdrivende eller dennes ansatte på bakgrunn av kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn, seksuell orientering eller nedsatt funksjonsevne.

⁶ Hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at det har funnet sted diskriminering i strid med annet ledd, skal slik diskriminering anses som bevist, med mindre den som har utført handlingen sannsynliggjør at diskriminering likevel ikke har funnet sted.

§ 3 MINDRETALLSVERN

⁷ Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

⁸ Denne regel gjelder tilsvarende for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene.

¹ Lov 1997-05-23 nr 31 §28 første ledd (Eierseksjonsloven)

² Lov 1997-05-23 nr 31 §28 annet ledd (Eierseksjonsloven)

³ Lov 1997-05-23 nr 31 §28 tredje ledd (Eierseksjonsloven)

⁴ Lov 1997-05-23 nr 31 §3a første og annet ledd (Eierseksjonsloven)

⁵ Lov 2005-06-03 nr 33 §4 og §5 (Diskrimineringsloven)

⁶ Lov 1997-05-23 nr 31 §3a tredje ledd (Eierseksjonsloven)

⁷ Lov 1997-05-23 nr 31 §32 første ledd (Eierseksjonsloven)

§ 4 INTERNKONTROLL

⁹ Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin virksomhet. Dette skal oppnås ved at helse- miljø og sikkerhet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

¹⁰ Styret plikter å gjennomføre et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontroll) for å sikre at krav fastsatt i eller i medhold av lover og forskrifter som sameiets virksomhet faller inn under overholdes.

§ 5 SAMEIERENS FYSISKE RÅDERETT

¹¹ Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

¹² Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

¹³ Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal.

¹⁴ Næringsseksjonene kan ikke benyttes til matproduksjon og serveringsvirksomhet, eller virksomhet som kan påføre andre sameiere eller beboere ulemper eller forurensning. Uansett virksomhet i Næringsseksjonene, skal det ikke være aktivitet i seksjonen i perioden som er definert i Husordensreglenes § 5, "Ro og orden". Åpningstider må tilpasses slik at dette overholdes.

Det kan søkes dispensasjon for mindre avvik fra begrensningene i fjerde ledd i denne paragrafen til styret. Styret har rett til skjønnsmessig og ubegrunnet å avgjøre om det skal gis dispensasjon i det enkelte tilfelle.

¹⁵ Innvendige bygningsmessige forandringer er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre. Søknad om samtykke skal forelegges for styret med tegninger og redegjørelse for tiltaket, sammen med nødvendig teknisk dokumentasjon og godkjenninger fra nødvendige offentlige instanser. Styret kan som vilkår for å behandle søknaden stille krav om fremleggelse av nærmere angitt underlag. Samtykke skal nektes dersom tilstrekkelig dokumentasjon ikke fremlegges, tiltaket kommer i strid med offentlige bestemmelser, kan føre til skade på bygningen eller være til ulempe eller sjenanse for andre sameiere.

¹⁶ Fellesanleggene kan ikke endres uten skriftlige samtykke fra styret eller sameiermøtet der det kreves.

⁸ Lov 1997-05-23 nr 31 §32 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁹ For 1996-12-06 nr 1127 §1 første ledd (Internkontrollforskriften)

¹⁰ For 1996-12-06 nr 1127 §4 (Internkontrollforskriften) & Lov 2002-06-14 nr 20 §8 (Brann- og eksplosjonsvernloven)

¹¹ Lov 1997-05-23 nr 31 §19 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

¹² Lov 1997-05-23 nr 31 §19 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

¹³ Lov 1997-05-23 nr 31 §6 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

¹⁴ Lov 1997-05-23 nr 31 §19 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)

¹⁵ Lov 1985-06-14 nr 77 §77 nr 1 og nr 2 & Lov 1985-06-14 nr 77 § 93 bokstav b (Plan- og Bygningsloven)

¹⁶ Lov 1997-05-23 nr 31 §21 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

¹⁷ Styret fastsetter husordensregler. Disse settes med alminnelig flertall og har regler for bruk av eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som mislighold av sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Endringer varsles med minst 1 kalendermåned før de trer i kraft.

§ 6 SAMEIERS RETTSLIGE RÅDERETT

¹⁸ Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre iht. skriftlig samtykke. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom erverver eller leietaker ikke signerer på erklærings skjema vil dette regnes som saklig grunn.

¹⁹ Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen.

§ 7 SAMEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

²⁰ Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Sameier skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (sameier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen til og med innsiden av bruksenhetens dør og vindusramme og alle andre innvendige elementer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Sameiets styre kan ved unnlattelse av vedlikeholdsplikten iverksette vedlikehold for vedkommendes regning dersom påkrav om slikt arbeid ikke etterkommes innen rimelig frist.

Sameier kan bli holdt erstatningsansvarlig dersom vedlikeholdsplikten ikke oppfylles.

§ 8 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiet skal holde bygninger, uteareal og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner, også de som går gjennom seksjonene.

²¹ 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

¹⁷ Lov 1997-05-23 nr 31 §§ 19 sjettede ledd, 31 første ledd (Eierseksjonsloven)

¹⁸ Lov 1997-05-23 nr 31 §22 annet ledd (Eierseksjonsloven)

¹⁹ Lov 1997-05-23 nr 31 §22 tredje ledd (Eierseksjonsloven)

²⁰ Lov 1997-05-23 nr 31 §20 første ledd (Eierseksjonsloven)

²¹ Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eierseksjonsloven)

²² Styret eller den det gir fullmakt, skal gis tilgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, tilsyn eller kontroll med pågående eller utførte arbeider, installasjoner og reparasjoner eller der det for øvrig er nødvendig av hensyn til sameiet eller øvrige seksjonseiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

²³ Fasadeendringer, endringer av indre eller ytre fellesareal, endringer av farge, synsinntrykk eller utforming av fasaden eller andre fellesareal, herunder også maling, utskifting av vindusramme, oppsett av markiser, lys, skilt etc., utskifte av dør mot gate eller til fellesareal, eller annet vedlikehold, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre. Styret kan som vilkår for å behandle søknaden stille krav om fremleggelse av nærmere angitt underlag. Samtykke skal nektes dersom tiltaket kommer i strid med offentlige bestemmelser, kan føre til skade på bygningen, være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, eller fremstår som mindre estetisk og uønsket av styret.

²⁴ Seksjonseier er selv ansvarlig for å innhente alle nødvendige godkjenninger for de endringene som ønskes utført i sin søknad til styret. I de tilfeller hvor tillatelse fra kommune eller andre instanser ikke kan legges ved søknaden til styret, vil styret bare kunne gi en forbeholden tillatelse dersom søknaden vurderes godkjent. Styret kan bistå i denne prosessen. Dette er ikke definert som normalt styrearbeid og vil godgjøres etter fastsatt timepris.

Ved nedmontering av skilt skal styret rekvirere utbedring av fasaden for seksjonseiers regning. Seksjonseier har ikke anledning til å utføre dette arbeidet selv.

Dersom styret finner grunn til å engasjere ekstern bistand til å vurdere tekniske, juridiske, estetiske eller andre forhold i forbindelse med behandlingen av søknad(er), skal søkeren refundere sameiet de omkostninger som på denne måten påløper. Styret plikter å varsle seksjonseier om dette og invitere til at saken løses uten slik bistand.

§ 10 FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

Boder er en del av sameiets fellesareal og tilhører ikke den enkelte seksjon, og kan følgelig ikke nyttes til faste installasjoner. Husordensreglene har ytterligere bestemmelser for bruk av boder. Fordeling av bruksrett bestemmes av sameiets styre. Det er kun den seksjonen som er tildelt bruksrett i boden som har tilgang til denne ved. Styret har dog adgang til å varsle om at de vil ta seg inn i bodene i forbindelse med årlig soppinspeksjon eller ved andre behov. Andres ferdsel i boden er å anse som innbrudd og kan anmeldes av den seksjonseier som er tildelt bruksretten eller av styret.

Det er sameiets ansvar å besørge at bodene er utstyrt med en lås. Seksjonen med bruksretten for boden er ansvarlig for de utdelte nøklene.

Kjeller, loft, trappeganger, uteareal eller andre fellesareal kan ikke nyttes til oppbevaring av gjenstander eller nyttes til faste installasjoner.

Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de rør og installasjoner i forbindelse med vann og avløp som ikke er en definert som en del av de enkelte seksjonen. Ingen sameiere eller

²² Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eierseksjonsloven)

²³ Lov 1985-06-14 nr 77 §§ 86a, 93, 94, 107 mfl. (Plan- og bygningsloven), Oslo Byrådssak 85/07 vedtatt av bystyret 17.juni 2009

²⁴ Lov 1985-06-14 nr 77 §93b (Plan- og Bygningsloven)

beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller sameiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

²⁵ Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de elektriske ledninger og anlegg som ikke er en definert som en del av de enkelte seksjonen. Ingen sameiere eller beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller på sameiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

Sameiet ved styret har ansvaret for å vedlikeholde de bygningsmessige og eiendomsmessige arealer både utvendig og innvendig som ikke er en definert som en del av de enkelte seksjonen. Ingen sameiere eller beboere har adgang til å gjøre inngrep på disse installasjonene. Slikt arbeid skal koordineres av styret, eller sameiermøte der det kreves, og utføres av den styret oppnevner.

§ 11

DELING OG SAMMENSLÅING AV SEKSJONER

²⁶ En seksjon kan deles i to eller flere seksjoner ved tinglysing av egen seksjoneringsbegjæring som er satt fram av seksjonens hjemmelshaver. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til en eller flere seksjoner.

²⁷ Medfører en oppdeling at det opprettes nye fellesarealer, kan den bare gjennomføres med samtykke fra styret. Medfører oppdelingen at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, kreves samtykke fra sameiermøtet.

²⁸ Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

²⁹ Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 12

RESEKSJONERING

³⁰ Begjæring om reseksjonering i andre tilfelle enn nevnt i § 11 skal settes fram av styret.

³¹ Begjæring om tillatelse til endring av bruksenhetens formål skal settes fram av seksjonens hjemmelshaver med to tredjedeler samtykke fra sameiermøtet. ³²Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen.

³³ Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

²⁵ Lov 1929-05-24 nr 4 §9 (El-tilsynsloven)

²⁶ Lov 1997-05-23 nr 31 §12 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

²⁷ Lov 1997-05-23 nr 31 §12 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

²⁸ Lov 1997-05-23 nr 31 §12 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

²⁹ Lov 1997-05-23 nr 31 §12 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)

³⁰ Lov 1997-05-23 nr 31 §13 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

³¹ Lov 1997-05-23 nr 31 §13 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

³² Lov 1997-05-23 nr 31 §6 sjette ledd (Eiersekseksjonsloven)

³³ Lov 1997-05-23 nr 31 §13 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

§ 13

FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

³⁴ Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

³⁵ Kostnader som prises per bruksenhet slik som til eksempel TV, internett og trappevask, belastes med et tilsvarende og likt beløp pr bruksenhet som benytter de enkelte tjenestene. Kostnader som knytter seg til en eller flere spesifikke bruksenheter, belastes de(n) angitte bruksenheten(e).

³⁶ Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Eventuell forhøyelse av felleskostnadene skal varsles én måned før den iverksettes.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling eller unnlattelse av betaling innen 14 dager etter påkrav regnes som vesentlig mislighold. Ved forsinket betaling må sameieren svare gebyr i henhold til inkassoloven og rente i henhold til morarenteloven.

³⁷ Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Ved eierskifte, hefter ny eier for udekkede forpliktelser knyttet til seksjonen og må eventuelt selv kreve refusjon hos tidligere eier.

§ 14

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

³⁸ For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betales, kan de kreve seksjonseierne direkte.

³⁹ De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet svarer til fire ganger folketrygdens grunnbeløp (4G).

⁴⁰ Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold

³⁴ Lov 1997-05-23 nr 31 §23 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

³⁵ Lov 1997-05-23 nr 31 §23 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

³⁶ Lov 1997-05-23 nr 31 §23 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

³⁷ Lov 1997-05-23 nr 31 §23 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)

³⁸ Lov 1997-05-23 nr 31 §24 (Eiersekseksjonsloven)

³⁹ Lov 1997-05-23 nr 31 §25 første og tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁴⁰ Lov 1997-05-23 nr 31 §25 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

§ 15 ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

⁴¹ Seksjonseier hefter for alle økonomiske heftelser påført sameiet som følge av mislighold, uaktsomhet eller andre årsaker som kan tilbakeføres til seksjonen eller den som disponerer denne. Dersom seksjonen leies ut vil seksjonseier og leietaker holdes solidarisk ansvarlig.

⁴² Dersom sameiet ved styret eller sameiermøtet har medvirket til skaden ved egen skyld, kan erstatningen settes ned eller falle bort for så vidt det er rimelig når en tar hensyn til atferden, og dens betydning for at skaden skjedde, omfanget av skaden og forholdene ellers.

⁴³ Som medvirkning regnes det også når sameiet ved styret har latt være i rimelig utstrekning å fjerne eller minske risikoen for skade eller etter evne å begrense skaden.

§ 16 BRANNVERN

⁴⁴ Sameiet er utstyret med sentralt brannvarslingsanlegg som dekker alle seksjoner og fellesareal.

⁴⁵ Sameiet ved styret er ansvarlig for vedlikehold og drift av brannvarslingsanlegget. Seksjonseiere som mener det er noe feil med en detektor plikter å varsle styret om dette uten ugrunnet opphold. Styret plikter uten ugrunnet opphold å få avklart og utbedret feilmeldinger i sentralen.

⁴⁶ Styret skal besørge at brannvarslingsanlegget har et årlig gjennomsyn.

⁴⁷ Styrets leder ivaretar rollen som brannvernleder. I styreleders fravær vil de øvrige styremedlemmene angitte rekkefølge – nestleder, styremedlem – tiltre rollen som brannvernleder. Dersom ingen medlemmer av styret er tilstedet oppnevner de øvrige seksjonseiere en brannvernleder på stedet som forholder seg til brannvesenet i en brannsituasjon.

⁴⁸ Ombygging i seksjonene kan medføre endrede krav til sensor dekning og utrustning. Seksjonseier plikter å varsle styret om planlagte endringer i sin seksjon slik at det kan undersøkes om behovet for dekning og utrustning er endret. Styret vil oppnevne en fagperson som vil stå for denne kontrollen. Seksjonseieren vil måtte svare for eventuelle kostnader tilknyttet kontrollen og nytt utstyr.

⁴⁹ Det er ikke tillatt fysisk eller logisk å koble ned en detektor, alarm eller andre organer som er en del av brannvarslingsanlegget uten styrets samtykke. Styret kan kreve at en nedkobling og oppkobling skjer av fagperson oppnevnt av styret for seksjonseiers regning.

Dersom brannvarsleranlegget utløses grunnet uforsiktighet/uhell, belastes utløsende seksjon pr kalenderår et beløp på forhånd fastsatt av styret. Justeringer skal varsles skriftlig med minst 1 måneds varsel.

⁵⁰ Dersom en seksjonseier, dennes leietaker eller ansatt fra en seksjon hvor brannalarmen ved en feil er utløst ikke forholder seg til branninstruksene, vil styret kunne kreve at denne personen

⁴¹ Lov 1969-06-13 nr 26 §4-1 (Skadeerstatningsloven)

⁴² Lov 1969-06-13 nr 26 §5-1 første ledd (Skadeerstatningsloven)

⁴³ Lov 1969-06-13 nr 26 §5-1 annet ledd (Skadeerstatningsloven)

⁴⁴ For 2002-06-26 nr 847 §2-5 første ledd (Forskrift om brannforebygging)

⁴⁵ Lov 2002-06-14 nr 20 §6 annet ledd (Brann- og eksplosjonsvernloven)

⁴⁶ For 2002-06-26 nr 847 §6-3 og §1-3 (Forskrift om brannforebygging)

⁴⁷ For 2002-06-26 nr 847 §3-2 (Forskrift om brannforebygging)

⁴⁸ Lov 2002-06-14 nr 20 §3-1 første ledd (Brann- og eksplosjonsvernloven)

⁴⁹ For 2002-06-26 nr 847 §6 annet ledd (Forskrift om brannforebygging)

fraviker seksjonen, da det er å anse som en vesentlig sikkerhetsrisiko og grovt mislighold av forpliktelsene overfor sameiet.

⁵¹ Den enkelte seksjonseier plikter å utstyre sin seksjon med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

⁵² Styret kan kreve inspeksjon av de enkelte seksjoner for å sikre at manuelt slukkeutstyr tilfredsstiller offentlige krav. Styret kan pålegge en seksjonseier å anskaffe slik utstyr dersom det mangler. Dersom seksjonseieren ikke etterkommer styrets pålegg, vil styret kunne melde forholdet til sentrale tilsynsmyndigheter og politi.

⁵³ Bruken av ildsteder og pipeløp er regulert av offentlige myndigheter. Noen pipeløp i sameiet blir dessuten brukt til utlufting, og ikke ildsteder. Styret og kommunen skal ha tilsyn med bruken. Det tillates derfor ikke å sette opp nye ildsteder eller gjøre utluftinger i pipeløp uten styrets samtykke.

⁵⁴ Brudd på denne reguleringen vil kunne sette andres liv og helse i fare, samt medføre vesentlig ødeleggelse på eiendommen og er således grunnlag for å begjære fravikelse av seksjonen.

§ 17

FORHOLDSREGLER VED NYBYGG ETTER BRANN, SANERING, M.V.

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmevis svarer til den del og den anvendelsesmåte i det nåværende bygg som han disponerer over og bære en så stor andel av den totale nybyggingskostnaden som svarer til andelen av arealet i det nye bygg.

§18

SAMEIERMØTET

⁵⁵ Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere.

⁵⁶ Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

⁵⁷ Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

⁵⁸ Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

⁵⁰ Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eiersekseksjonsloven)

⁵¹ For 2002-06-26 nr 847 §2-5 annet ledd (Forskrift om brannforebygging)

⁵² Lov 1997-05-23 nr 31 §21 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁵³ For 2002-06-26 nr 847 §2-4 tredje ledd (Forskrift om brannforebygging)

⁵⁴ Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eiersekseksjonsloven)

⁵⁵ Lov 1997-05-23 nr 31 §29 (Eiersekseksjonsloven)

⁵⁶ Lov 1997-05-23 nr 31 §33 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁵⁷ Lov 1997-05-23 nr 31 §33 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁵⁸ Lov 1997-05-23 nr 31 §45 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁵⁹ En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med den samme flertallsfaktoren som saken krever for å få vedtak.

⁶⁰ Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§ 19

INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

⁶¹ Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

⁶² Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder saker som skal behandles på møtet. For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen

⁶³ Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

⁶⁴ Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører

⁶⁵ Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den angitte fristen.

§ 20

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

⁶⁶ 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.

⁶⁷ Styret innkaller til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

⁶⁸ Innkallingen skal angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

⁵⁹ Lov 1997-05-23 nr 31 §33 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁶⁰ Lov 1997-05-23 nr 31 §33 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁶¹ Lov 1997-05-23 nr 31 §34 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁶² Lov 1997-05-23 nr 31 §34 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁶³ Lov 1997-05-23 nr 31 §35 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁶⁴ Lov 1997-05-23 nr 31 §34 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁶⁵ Lov 1997-05-23 nr 31 §34 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁶⁶ Lov 1997-05-23 nr 31 §33 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁶⁷ Lov 1997-05-23 nr 31 §34 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁶⁸ Lov 1997-05-23 nr 31 §34 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)

§ 21 OM SAMEIERMØTET

⁶⁹ I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

⁷⁰ Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Foreta valg av styremedlemmer og deres tjenesteperiode.

Sameiermøte skal alltid behandle disse sakene

- 1 Konstituering
- 2 Godkjenne innkallingen
- 3 Behandle styrets årsberetning.
- 4 Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- 5 Styret orienterer om budsjett for inneværende år.
- 6 Foreta valg av styremedlemmer og deres tjenesteperiode.
- 7 Sette timelønn for styrets ekstraordinære arbeider.
- 8 Behandle langsiktig vedlikeholdsplan.

⁷¹ 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.

⁷² Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 20 tredje ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

⁷³ Sameiermøtet skal ledes av styrelederens med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

⁷⁴ Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederens og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

.

§ 22 SAMEIERMØTETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

⁷⁵ Med de unntak som følger av lov eller annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger av sameiermøtet med alminnelig flertall.

⁷⁶ Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

⁶⁹ Lov 1997-05-23 nr 31 §37 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁷⁰ Lov 1997-05-23 nr 31 §35 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁷¹ Lov 1997-05-23 nr 31 §35 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁷² Lov 1997-05-23 nr 31 §35 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁷³ Lov 1997-05-23 nr 31 §36 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁷⁴ Lov 1997-05-23 nr 31 §36 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

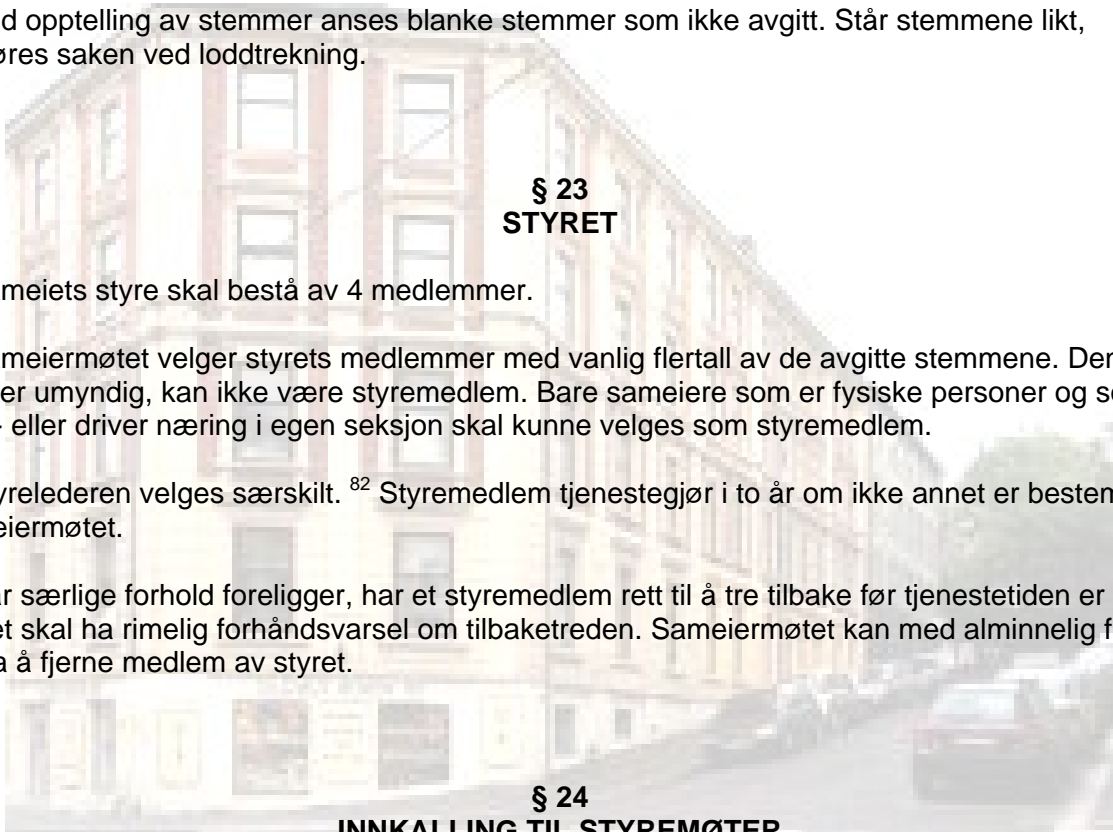
⁷⁵ Lov 1997-05-23 nr 31 §30 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁷⁶ Lov 1997-05-23 nr 31 §30 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

- 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 sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter,
- f) samtykke til resekksjonering som nevnt i § 11 annet ledd annet punktum,
- g) 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.

⁷⁷ 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

⁷⁸ Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.



§ 23 STYRET

⁷⁹ Sameiets styre skal bestå av 4 medlemmer.

⁸⁰ Sameiermøtet velger styrets medlemmer med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare sameiere som er fysiske personer og som bor i- eller driver næring i egen seksjon skal kunne velges som styremedlem.

⁸¹ Styrelederen velges særskilt. ⁸² Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

⁸³ Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

§ 24 INNKALLING TIL STYREMØTER

⁸⁴ Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når et styremedlem eller forretningsføreren krever det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

⁷⁷ Lov 1997-05-23 nr 31 §30 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁷⁸ Lov 1997-05-23 nr 31 §37 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁷⁹ Lov 1997-05-23 nr 31 §38 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁸⁰ Lov 1997-05-23 nr 31 §38 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁸¹ Lov 1997-05-23 nr 31 §38 sjettede ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁸² Lov 1997-05-23 nr 31 §38 fjerde ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁸³ Lov 1997-05-23 nr 31 §38 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁸⁴ Lov 1997-05-23 nr 31 §39 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

§ 25 STYREMØTER

⁸⁵ Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

⁸⁶ Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 26 STYRETS OPPGAVER

⁸⁷ 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.

⁸⁸ Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

⁸⁹ Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret skal årlig gjennomgå vedtektene og legge frem eventuelle forslag til endringer for sameiermøtet basert på egne erfaringer og oppdateringer i lovverk, forskrifter og andre referanser.

⁹⁰ Det hører under styret å ansette, si opp og avsette forretningsfører, revisor, faste håndverkere, vaktmester og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser i henhold til avtale.

Styret plikter å innhente flere tilbud på større arbeider som skal utføres, samt kvalitetssikre samtlige leverandører før de tildeles større eller faste oppdrag. Som et minimum skal utskrift fra Brønnøysund registrene, siste MVA attest, siste to års regnskap, dokumentasjon på forsikring, HMS dokumentasjon og en referanseliste innhentes sammen med tilbudene. Alle lover, forskrifter, Norsk Standard med mer som det henvises til i en avtale skal legges ved avtalen.

⁹¹ Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med ordinært flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

⁹² Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn.

⁹³ Styret kan gi fullmakt i form av prokura. Denne kan når som helst tilbakekalles.

⁹⁴ I saker som nevnt i åttende ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

⁸⁵ Lov 1997-05-23 nr 31 §39 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁸⁶ Lov 1997-05-23 nr 31 §39 femte ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁸⁷ Lov 1997-05-23 nr 31 §40 (Eiersekseksjonsloven)

⁸⁸ Lov 1997-05-23 nr 31 §31 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁸⁹ Lov 1997-05-23 nr 31 §44 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁹⁰ Lov 1997-05-23 nr 31 §41 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁹¹ Lov 1997-05-23 nr 31 §39 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁹² Lov 1997-05-23 nr 31 §43 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁹³ Lov 1985-06-21 nr 80 §5 (Prokuraloven)

§ 27 STYREHONORAR

Styret kompenseres med et styrehonorar som fastsettes på årsmøtet. Honoraret skal dekke det som må ansees som normale og forventede oppgaver i sameiet, og tidsberegnes samlet til omtrentlig 250 timer nedlagt arbeid pr år. Styret fastsetter selv fordeling av arbeidsoppgaver, tid og honorar til det enkelte styremedlem.

⁹⁵ For særlige arbeider styret utfører utover dette som følge av uforutsette hendelser, større tvistesaker, eller større arbeider, fastsetter sameiermøtet i etterkant, et beløp pr sak som styrets medlemmer kan heve i tillegg til det vanlige styrehonoraret.

§ 28 STYRETS INFORMASJONSPLIKT

Styret plikter å informere samtlige seksjonseiere om de tvistesaker som måtte oppstå som kan få økonomiske konsekvenser for sameiet, om hovedinnholdet i dem og om hendelsesforløpet. Styret skal skjønnsmessig vurdere når en slik informasjon skal gis.

Styret plikter å melde fra om overdragelser av seksjoner til sameierene.

Styret bør holde sameierne oppdatert om styrets arbeider og planer.

§ 29 KOMMUNIKASJON

⁹⁶ E-post og sameiets informasjonskanal er uavhengig av hverandre å anse som skriftlig kommunikasjon. Seksjonseier plikter å melde sin kontaktinformasjon til styret. Dersom seksjonen fremleies skal styret ha kontaktinformasjon til den/de som leier seksjonen. Seksjonseier plikter også å melde fra om når et eventuelt leieforhold opphører. Styret plikter i all hovedsak å bruke e-post eller annen elektronisk kommunikasjon i formidling av skriftlige beskjeder.

⁹⁷ Med hensyn til øvrige sameieres sikkerhet stilles det krav til at samtlige entreprenører, håndverkere og ansatte engasjert av sameiet eller en seksjonseier snakker tilfredsstillende norsk, eller i det minste har en ansvarlig til stede som på en tilfredsstillende måte kan fungere som en tolk.

§ 30 REGNSKAP OG REVISJON

⁹⁸ Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til gjeldende lov.

⁹⁹ Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor til å godkjenne regnskapet. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

⁹⁴ Lov 1997-05-23 nr 31 §43 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁹⁵ Lov 2005-06-17 nr 62 kapittel 10 (Arbeidsmiljøloven)

⁹⁶ Lov 1997-05-23 nr 31 §34 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁹⁷ Lov 2005-06-03 nr 33 §4 fjerde ledd (Diskrimineringsloven)

⁹⁸ Lov 1997-05-23 nr 31 §44 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

⁹⁹ Lov 1997-05-23 nr 31 §45 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

§ 31 HABILITERINGSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

¹⁰⁰ Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

¹⁰¹ Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 32 TVISTER OG VOLDGIFT

Tvister skal forsøkes løst ved forhandlinger med styret.

Dersom forhandlingene ikke fører til enighet og det oppstår en stridssak, vil saken bli fremmet etter Lov om voldgift. Skulle det fremkomme at både sameiet og motpart i forhandlingene bruker samme eksterne firma for bistand, vil sameiet sitt forhold denne parten bestå. Sameiet kan videre kreve at motparten finner nye representanter for å unngå en interessekonflikt situasjon.

¹⁰² Eventuelle tvister og voldgifter skal føres i norsk språk.

§ 33 PÅLEGG OM SALG

¹⁰³ Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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.

¹⁰⁴ Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 34 FRAVIKELSE

¹⁰⁵ Medfører sameierens 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 tvangfullbyrdelsesloven kapittel

¹⁰⁰ Lov 1997-05-23 nr 31 §37 tredje ledd (Eiersekseksjonsloven)

¹⁰¹ Lov 1997-05-23 nr 31 §42 (Eiersekseksjonsloven)

¹⁰² Lov 2004-05-14 nr 25 §24 første ledd (Voldgiftsloven)

¹⁰³ Lov 1997-05-23 nr 31 §26 første ledd (Eiersekseksjonsloven)

¹⁰⁴ Lov 1997-05-23 nr 31 §26 annet ledd (Eiersekseksjonsloven)

¹⁰⁵ Lov 1997-05-23 nr 31 §27 (Eiersekseksjonsloven)

13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennting.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

Oslo 29.juni 2009



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PILESTREDET 55

Vedtatt på sameiermøte 26.mai 2009

§ 1 Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av seksjoner (næringsseksjoner og boligseksjoner) og fellesarealer – og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet.

Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av hennes/hans husstand, leietaker(e), gjester eller andre som er gitt adgang til seksjonen eller eiendommen og fellesarealer for øvrig. Seksjonseier(ne) kan bli holdt erstatningsansvarlig(e) for tap og skade som påføres Sameiet Pilestredet 55 og/eller seksjonseiere. Alle endringer av husordensreglene må vedtas av Sameiermøtet før de kan tre i kraft.

§ 2 Sykler og gjenstander.

Sykler skal plasseres på anvist plass i sykkelstativet i bakgården.

Barnevogner tillates hensatt i trappeoppgangene. Det er ikke tillatt å hensette eller lagre gjenstander av noen annen art, herunder personlige eiendeler i oppgangene eller andre fellesarealer. Baktrappen skal til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for alminnelig ferdsel og rømning.

§ 3 Søppel

Søppel og avfall skal ikke settes utenfor dørene i oppgangen, men kastes i søppelcontainere i søppelrommet. Det er bare husholdningsavfall fra boligseksjonene, samt husholdningsavfall fra næringsseksjonene i tilsvarende mengde som en normal boligseksjon vil produsere, som skal kastes i søppelcontainerne i søppelrommet. Større gjenstander som ikke får plass i containerne må ikke hensettes på sameiets arealer, men fjernes av den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også for annet avfall enn husholdningsavfall.

Eier av næringsseksjonene har ansvar for å fjerne alt avfall fra sine seksjoner og fra utenforliggende fortau. Organisk avfall skal ikke under noen omstendighet kastes sammen med sameiets husholdningsavfall. Dette gjelder også papir og pappkartonger, plast og all annen emballasje mv. Slikt avfall er næringsseksjonenes eiere ansvarlige for å få fjernet.

Avfall i forbindelse med oppussing hos den enkelte seksjonseier må fjernes så raskt som mulig for egen regning og på eget ansvar.

§ 4 Låsing

Utgangsdører både til gate og bakgård skal alltid holdes låst. Dørene skal ikke åpnes for ukjente under påskudd at det skal leveres reklame etc. Den som åpner ytterdøren skal kontrollere at vedkommende de slipper inn har et legitimt ærend.

Håndverkere og entreprenører skal ikke slippes inn i bygget under påskudd at de skal utføre en jobb på sameiets fellesanliggende.

Dersom dører eller port ikke kan låses må det umiddelbart gis beskjed til styret.

§ 5 Ro og Orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for alminnelig ro og orden i seksjonen og i sameiets fellesarealer. Dette gjelder også eventuelle leietakere eller andre som gis adgang til seksjonen, herunder til næringsseksjonene.

Lydnivå på radio, TV, musikkanlegg, instrumenter med mer må ikke være til sjenanse for naboer eller andre sameiere.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i seksjonene slik at beboere i sameiet er sikret ro og orden og slik at nattesøvn ikke forstyrres. Dette gjelder også for virksomhet i næringsseksjoner. Eier av næringsseksjon plikter å påse at stengetider tilpasses foranstående krav til ro og orden.

Fester, arrangementer eller andre større tilstelninger skal varsles med oppslag i oppgangen rimelig tid i forveien.

Arbeid som medfører bruk av drill, hammer etc. skal ikke forekomme på søndager og helligdager slik det fremgår av Lov om helligdager og helligdagsfred LOV 1995-02-24 nr 12.

Dersom arbeid som kan oppfattes som støyende eller være til sjenanse for øvrige sameiere og beboere strekker seg over lengre tid, skal naboer på forhånd informeres.

§ 6 Røyking

Røyking innendørs i sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Sigarettneiper, papir og annet skal ikke kastes verken innendørs eller utendørs i fellesarealene eller på fortau.

§ 7 Dyrehold

Dyrehold tillates så fremt det ikke er til ulempe for de øvrige brukere og sameiere.

§ 8 Fortau

Fortauet utenfor næringslokalene mot Pilestredet 55 skal ikke benyttes til lagring eller utstilling av varer, og skal holdes frie for gjenstander av enhver art, herunder også skilt med mer.

§ 9

Ildsteder og bruk av pipeløp

Bruken av ildsteder og pipeløp er regulert av offentlige myndigheter. Styret eller andre skal ha tilsyn med bruken. Det tillates derfor ikke å sette opp nye ildsteder eller gjøre utluftinger i pipeløp uten styrets samtykke.

§ 10 Brannvarslingsanlegg

Dersom brannalarmen går skal samtlige evakuere sine seksjoner på en rolig og ordnet måte. Samlingspunktet for sameiet er utenfor Pilestredet 57.

Den som først ankommer brannvarslingssentralen plikter å undersøke hvor alarmen er utløst og deretter verifisere om det er en falsk alarm eller en ekte alarm. Dersom ingen er hjemme i seksjonen som har utløst alarmen eller ingen svarer skal brannvesenet tilkalles for å få avklart forholdet.

Når en falsk alarm er bekreftet kan summeren stoppes, og anlegget tilbakestilles.

§ 11 Renhold og Vask

Vask og renhold av sameiets fellesarealer administreres av styret

§ 12 Dugnad

Styret kan bestemme at det skal holdes inntil 3 dugnader i året dersom det er et definert behov for det. Styret skal kalle inn med minst 5 dagers og høyst 20 dager før den aktuelle dato.

Deltakelse på dugnad med minst én representant er obligatorisk for alle seksjonseiere. Oppmøte skal skje til angitt tid og sted i innkallingen. Styret kan gi fritak etter skriftlig søknad dersom spesielle grunner tilsier det. Å møte vesentlig sent, forlate for tidlig eller ubegrunnet unnlate å utføre tildelte arbeidsoppgaver regnes som ikke representert. Seksjoner som ikke er representert kan belastes med et gebyr fastsatt av styret i innkallingen.

§ 13 Klage

Klage på overtredelse av husordensreglene rettes skriftlig til styret. Klagerens navn og underskrift må alltid påføres klagen.

Klagen behandles av styret uten ugrunnet opphold, med mindre klagen er av slik karakter at annen behandling er nødvendig. Styret plikter å gi både klager og den innklagde seksjonseier en tilbakemelding med styrets vurdering av klagen og der eventuelle forslag til tiltak fremgår. Styret kan gi pålegg med hjemmel i husordensreglene.

§ 14 Mislighold

Gjentatte overtredelser av husordensreglene kan gi grunnlag for krav om fravikelse og pålegg om tvangssalg etter eierseksjonsloven.

Oslo, 26. mai 2009