

**VEDTEKTER**

**ORDENSREGLER**

**FORSIKRINGSAVTALE**

**FOR SVANEVEIEN SAMEIELAG**

**Vedtatt på Generalforsamlingen 20. juni 1994**

(Med siste endringer, vedtatt på Generalforsamlingen 28. mars 2000)

Med ytterligere endringer vedtatt på Sameiermøte 31.mars 2003

Revidert på Ekstraordinært årsmøte 10.desember.2007

Ytterligere endringer på årsmøtet 31.03.2009

# **Kapittel I**

## **Sameiets (det økonomiske fellesskap) ansvar og plikter**

### **§ 1 Alminnelige bestemmelser**

Lille Langerud Sameielag V er hovedfester av eiendommen gnr. 161 bnr. 12 og 13 i Oslo samt av alle parseller utskilt fra disse eiendommer. I den forbindelse er boligparsellene fremfestet/solgt til de enkelte sameier.

Svaneveien sameielag er utskilt fra Lille Langerud Sameielag V og er delfester av eiendommen g.nr. 161, b.nr. 12 og 13.

I tillegg til plikten til å forvalte de felleseiendommer som ikke er fremfestet, samt overoppsynet med de fremfestede tomtene, er sameiet ansvarlig for:

- A. Vedlikehold av felles arealene samt det ytre vedlikehold av bygningene på de fremfestede boligparsellene som spesifisert i § 2.
- B. Betaling av forsikringer, kommunale avgifter, skatter og festeavgift m.m.
- C. Påse at gjeldende vedtekter og ordensregler blir fulgt.
- D. For øvrig gjennomføre de vedtak som blir fattet av Sameiermøtet.

Framfestere av de enkelte boligeiendommer har plikt til å holde sin tomt i skikkelig stand. Inngrep på fellesareal kan kun skje etter samtykke fra styret.

De som til enhver tid er eiere av leilighetene innenfor det bygslede området, er forpliktet til å være medlem av sameielaget.

### **§ 2 Vedlikehold**

Utvendig vedlikehold av bygninger og fellesareal, samt annet vedlikehold spesifisert nedenfor, besørger sameielaget:

- Yttervegger eksklusiv vedlikehold av markiser og egne utbygg
- Nødvendige utskiftninger av bærebjelker som går inn i yttervegg.
- Piper
- Bygningenes tak, inkludert lufteloft, oppstikkende ventilasjonshetter o.l.
- Vannledning utenfor første innvendige stoppekran og kloakkledning under kjellergulv til offentlig tilknytning
- Hovedstikkveier til husene og til tørkeplassene
- Tørkestativ og tørkeplassene
- Sandkasser og evt. andre lekearrangementer som styret bestemmer
- Flaggstang
- Redskapshus og sameielagets maskinelle utstyr m.v.
- Friareal med beplantning
- Annet vedlikehold etter styrets skjønn eller sameiermøtets bestemmelse
- Støyskjermer
- Sjøppelhus

- Istandsetting etter skader som er innenfor sameiets ansvarsområder

Alt vedlikehold nevnt ovenfor skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevaring og utseende.

Reparasjoner og nødvendig vedlikehold av en enhet av ovenstående kategorier, gir ikke krav på at tilsvarende arbeid skal utføres på de øvrige enheter av samme type i laget, dersom tilstanden for disse etter styrets syn er tilfredsstillende.

### **§ 3 Forsikring**

Fullverdiforsikring for samtlige hus tegnes under ett og utgiftene til denne fordeles på sameierene. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette forsikringsskaden.

Egenandelen ved denne og andre forsikringer sameiet har, betales ved en forsikringsutbetaling av sameiet.

### **§ 4 Sikkerhet**

Sameiet forbeholder seg panterett for kr 10 000,- i hver bolig til dekning av fellesutgifter og annet ansvar som eieren måtte komme i overfor sameiet. Denne panterett skal ha prioritet etter kr 130 000,- for 1-roms leilighet, etter kr 230 000,- for 2-roms leilighet, etter kr 300 000,- for 3-roms leilighet og etter kr 350 000,- for 4-roms leilighet, dog slik at sameiet har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån i de enkelte boliger inntil 90% av verditaksten over vedkommende bolig (eierenhet). Forannevnte panterett er uten opptrinnsrett.

Styret kan kreve oppskrivning av ovennevnte panterett overensstemmende med økningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med utgangspunkt i indekstallet pr. 15.12.1981. Styret kan også kreve utstedt særskilt pantobligasjon av samme størrelse som sikkerhet i de enkelte eiendommer.

### **§ 5 Signatur**

Svaneveien Sameielag tegnes av styreformann og et styremedlem i fellesskap.

## **Kapittel II Den enkelte sameiers ansvar og plikter**

### **§ 6 Forholdet mellom sameierene og heftelsesform**

Sameierene hefter solidarisk for sameielagets forpliktelser, dog således at sameierene seg imellom hefter i henhold til den fordelingsnøkkel som er tinglyst i skjøtet.

Styret har rett til å utligne på sameierne de utgifter som følger av § 1 samt utgifter til de arbeider som styret eller Sameiemøtet har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre utgifter innkreves ved bidrag, som søkes fordelt over en hensiktsmessig periode.

## **§ 7 Vedlikehold**

Vedlikehold som påhviler den enkelte sameier er:

- Alt indre vedlikehold inkludert innvendig vann- og kloakksystem, samt elektrisk anlegg.
- Ved manglende innvendig vedlikehold som skader, eller kan komme til å skade annen leilighet, er sameier forpliktet til å rette skaden omgående.
- Ytre vedlikehold av baldakiner og egne utbygg.
- Deltakelse på dugnad. Dugnad skal varsles minst 2 uker i forveien. Ved uteblivelse fra dugnaden forplikter seksjonseier seg til å melde forfall eller å skaffe en stedfortreder. Sameier som uten grunn uteblir kan ilegges et gebyr på kr 500,-.

Se for øvrig § 17 Mislighold.

## **§ 8 Ordensregler**

Den enkelte sameier er ansvarlig for å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler. Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger gjeldende vedtekter og ordensregler.

## **§ 9 Overdragelse**

Overdragelse av eierseksjon til ny sameier må meldes styret før fraflytting for registrering. Registrering kan ikke nektes uten saklig grunn. Overdragelsesgebyr fastsettes av styret.

# **Kapittel III Sameiemøtet**

## **§ 10 Sameiemøtets myndighet**

På Sameiermøtet kan det avgis én stemme for hver boligenhet (leilighet). En sameier kan møte ved fullmakt i henhold til skriftlig fullmakt.

Beslutningene på Sameiermøtet fattes med vanlig flertall blant de fremmøtte, dog slik at minst tjue stemmeberettigede må være tilstede for at forsamlingen skal være beslutningsdyktig.

Forslag om å kreve sameiet oppløst eller erstattet med eierforening av vesentlig annen karakter krever tilslutning av samtlige sameiere.

## **§ 11 Ordinært sameiemøte**

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallingen skjer skriftlig med minst to ukers varsel, men dog ikke mer enn tjue dager . Innkallelsen skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser. Det tilkommer det ordinære sameiermøte å:

- a) behandle årsregnskapet
- b) treffe bestemmelse angående overskudd eller underskudd
- c) behandle kommende års driftbudsjett
- d) velge styre bestående av fire medlemmer + to varamedlemmer, samt valgkomité. Styremedlemmene velges for to år slik at hvert år velges to styremedlemmer.
- e) velge revisor
- f) treffe bestemmelse om godtgjøring til styremedlemmer, varamedlemmer og forretningsfører
- g) Saker som sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det, senest to uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- h) behandle styrets årsberetning
- i) fastsette innbetaling til vedlikeholdsfond

## **§ 12 Ekstraordinært sameiemøte**

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret bestemmer det. Likeledes skal det innkalles til ekstraordinært sameiemøte når minst åtte sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen kan om nødvendig skje med kortere varsel enn ordinært sameiemøte, men likevel med minst tre dagers varsel og behandler bare saker som er nevnt i innkallelsen.

## **§ 13 Vedtektsendringer**

For beslutningen om vedtektsendring kreves 2/3 flertall av samtlige sameierer eller ¾ flertall av de avgitte stemmer på sameiemøte.

# **Kapittel IV Styret**

## **§ 14 Styrets ansvar og plikter**

Sameielagets forvaltning og drift forestås av et styre valgt av Sameiermøtet, dog slik at styret har rett til å ansette forretningsfører.

Styret er fullt ut underlagt sameiets bestemmelser.

Styret må på forhånd forelegge for Sameiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Styret kan ikke avhende fast eiendom.

Styret er ansvarlig for at det føres ordentlig regnskap over driften. Årsberetning og revidert regnskapet sendes sameiere sammen med innkallelsen til det årlige ordinære sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når minst 4 styremedlemmer inkludert varamedlemmer er tilstede.

### **§ 15 Ordensregler**

Styret har rett til å foreta praktisk endringer av gjeldende ordensregler.

### **§ 16 Bygningsmessige endringer**

Utvendige arrangementer som festes direkte på utbygg må søkes om hos styret. Dette gjelder ikke større saker som *Plan og bygningsetaten* må godkjenne. I slike tilfeller må nærmeste naboer og gjenboere varsles før innsendelse av byggemelding.

### **§ 17 Mislighold**

Eierseksjoner hefter for forfalt husleie samt andre økonomiske forpliktelser Sameiermøtet har vedtatt skal fordeles pr. sameier.

Ved for sen betaling av husleie eller annen økonomisk forpliktelse, sendes det ut purrenota/inkassovarsel med hovedstolens pålydende, samt et gebyr på kr 52,-.

Ved fare for verdiforringelse på annenmanns eiendom har styret rett og plikt til, etter forutgående varsel, å utbedre skaden for sameiers regning.

Ved brudd på ikke-økonomiske forpliktelser, for eksempel vedtekter og ordensregler som sameiet utformer og vedtar, har styret rett og plikt til å søke juridisk bistand etter 3. gangs varsel om misligholdet. Ved vesentlig mislighold kan sameier bli pålagt å selge sin eierandel.

# ORDENSREGLER FOR SVANEVEIEN SAMEIELAG

1. Ordensregler er et ledd i sameieavtalen. Sameiere er ansvarlige for at disse oppfylles. Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger ordensreglene.
2. Hvis sameier eller beboeren oppdager skader, feil eller mangler i eller ved huset man bebor, plikter man straks å underrette rette ansvarshavende (styret eller sameier).
3. Sameier eller beboeren plikter å delta i vedlikeholdet av fellesarealene til felles nytte og trivsel.
4. Det er forbudt å felle trær og busker eller på annen måte skade disse og annen vegetasjon innenfor sameiets friarealer. Sameier eller beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.
5. Sameierene eller beboerne i det enkelte hus plikter i fellesskap å sørge for renhold og orden i trapper og kjellerrom.  
Kjellerrom skal holdes luftet.  
Kjellerlys skal slukkes når kjelleren forlates. Trappelys og utvendig lys skal holdes slukket om dagen og ellers når det ikke er behov for opplysning.  
Kjellervinduer må være lukket om vinteren pga. frostfare.
6. Beboere skal holde ro slik at naboer ikke sjeneres. Bruk av musikkinstrumenter, høyttalere etc. må avpasses etter tidspunkt og forhold.  
Ervervsmessig sang- og musikkundervisning er ikke tillatt.
7. Rengjøring av sengetøy, gangtøy m.v. må ikke foretas ut av vinduer eller fra balkonger.  
Tørkeplassene skal disponeres etter avtale mellom sameierene eller beboerne.  
På søn-, hellig- og høytidsdager skal intet tøy eller lignende henge på tørkeplassene eller annet sted utendørs.
8. Husdyrhold krever at eieren holder dyret under tilsyn slik at naboer ikke sjeneres. Dette krever også bruk av ekskrementposer.  
Utendørs foring av dyr må ikke forekomme.
9. Husholdningssøppel skal bare kastes i søppelkassene. Det skal være forsvarlig innpakket slik at innholdet ikke flyter ut i kassene eller forårsaker stank. Annet avfall som ikke går i kassene plikter sameierene eller beboeren selv å fjerne ved henvendelse til renholdsverket.  
Hageavfall kan kastes i søppelkassene kvelden før tømming.
10. Motorkjøretøyer skal fortrinnsvis hensettes i garasje eller på opparbeidede parkeringsplasser. Parkering må videre skje slik at gangveier ikke sperres, i henhold til vegtrafikklovgivningen og i overensstemmelse med parkeringsvedtekter for Oslo.  
På sameiets grunn er det ikke tillatt å hensette kjøretøyet, båter, tilhengere etc. for lenger tid.
11. Se for øvrig § 17 Mislighold i vedtektene.