

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYGDØY ALLÈ 115/117, OSLO

Sist endret på ordinært sameiermøte 20.04.2021

Disse vedtekter er ment å utfylle Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Hvis vedtektene og loven skulle vise seg å være motstridende er det loven som gjelder.

§ 1. Eiendommen

Eiendommene Bygdøy Allè 115/117, gnr. 212 bnr. 89 i Oslo er et boligsameie mellom eierne av de ideelle andeler. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal. Tomten og alle de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v.

§ 3. Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

§ 4. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med tilhørende kjellerbod – med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de gjeldende husordensregler.

Sameiet har ikke forkjøps- eller løsningsretter. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke svar avgitt skriftlig innen 14 dager, anses søknaden som godkjent.

§ 5. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 6. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (fellesutgiftene) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Fellesutgiftene omfatter bl.a. offentlige avgifter, forsikringspremie, strøm til fellesområdene, utgifter i forbindelse med bruken av felles fyringsanlegg, godtgjørelse til forretningsfører, vaktmestertjeneste samt vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles utearealer.

Den enkelte seksjonseier betaler månedlig et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

§ 7. Årsmøtet

§ 7-1. Årsmøtets myndighet Årsmøtet er sameiets øverste organ.

§ 7-2. Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 7-3. Innkalling til årsmøtet

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 7-4. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

§ 7-5. Hvem kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

§ 7-6. Møteledelse og protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en tilstedeværende seksjonseier utpekt av årsmøtet skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7-7. Saker årsmøtet skal behandle

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- Valg av styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret
- Andre saker som er angitt i innkallingen.

Et ekstraordinært årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§ 7-8. Beregning av flertall. Flertallskrav.

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Med de unntak som følger av denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de angitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- 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. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- E. Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- F. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. Eierseksjonslovens §32 åttende ledd.
- G. Endring av vedtektene.
- H. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo - eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, hvis tiltaket årlig fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 8. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet.
Styrets leder velges særskilt og for to år ad gangen.
Styret skal bestå av fem medlemmer inklusiv styrets leder.
Styremedlem tjenestegjør i to år. Det femte styremedlemmet velges for 1 år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.
Gjenvalg kan skje.

§ 9. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte ved styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11. Styrets kompetanse

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 årsmøtet.

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

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret (huseierforsikring) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

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

Denne bestemmelsen (hele § 11) erstatter alle tidligere vedtak, bestemmelser og praksis knyttet til styrets kompetanse og arbeid.

§ 12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 13. Vedlikehold

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

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikten for entredøren (inn til seksjonen), vinduer og balkongdøren. Denne vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av entredør, vinduer og balkongdør som i henhold til den nye eierseksjonsloven av 01.01.2018 er et ansvar som tilligger sameiet. Av hensyn til rimelig kostnadsfordeling overfor seksjonseiere som allerede har tatt kostnaden ved utskifting, vil sameiet påta seg 4% av kostnadene for hvert år som løper etter 01.01.2019, slik å forstå at sameiet dekker 4% i 2019, 8% i 2020, 12% i 2021 og så videre fram til 100% kostnadsdekning av sameiet fra og med 2043. Utskifting av entredør, vinduer og balkongdør må på forhånd godkjennes av styret.

Unnlater seksjonseier å foreta vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper eller skader, kan styret sørge for at vedlikeholdet gjennomføres for vedkommendes regning.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av de enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier(e).

§ 14. Ettersyn m.v.

Representant for styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. I påtrengende tilfeller kan varsel unnlates.

§ 15. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet 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.

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

§16. Ombygging, montering av utvendige innretninger, skader og lignende

Seksjonseier må ikke uten skriftlig samtykke av styret ombygge leiligheten, rive vegger, skifte vann-/avløpsrør i vegg og gulv, endre vindustype eller lignende. Skjer dette kan styret, uten begrunnelse, kreve at arbeidet reverseres for seksjonseiers regning.

Det kan heller ikke uten slikt samtykke settes opp parabol-/TV- eller radioantenne på eiendommen. Enhver tilkobling til felles signalanlegg må skje med forskriftsmessig utstyr.

Alle bygningsmessige endringer i leiligheten skal godkjennes av rette offentlige myndighet i den utstrekning det er nødvendig.

Seksjonseier plikter straks og uten opphold å melde fra om enhver skade som må utbedres. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelser. Dersom det unnlates å gi pliktig melding, taper seksjonseier sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

§ 17. Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere, kan vedkommende pålegges av styret å flytte og å selge seksjonen, i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 18. Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameierforhold mellom seksjonseiere etter denne lov hører under de alminnelige domstoler med Oslo som verneting.

§ 19. Generelt

For øvrig gjelder lov av 16. juni 2017 nr.65 om eierseksjoner.
