

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET EDDAVEIEN 24. G.NR. 27, B.NR. 545

Vedtatt på sameiermøte 24.4.2006

i medhold av lov om eierseksjoner 1.januar 1998

Revidert 28.1.2007, 21.10.2007, 6.10.2014, 7.6.2016, 4.6.2019, 12.5.22

1. Navn, forretningskontor og formål¹

Sameiet består av 8 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16.2.2006. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet² som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

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

Ledninger, rør og lignende 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.

¹ Jf. Protokoll årsmøte 28.1.2007

² Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

3. Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder garasjeport³ er sameiets ansvar. Hver enkelt enhet står som ansvarlig for maling av egen boenhet⁴.

5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

6. Forsikring⁵

Sameiet Eddaveien 24 dekker normalt egenandelen i fm skader som omfattes av sameiets fellesforsikring.

Unntak skjer for skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for. ⁶Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, og som dekkes av sameiets forsikring, skal

³ Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

⁴ Jf. protokoll årsmøtet 28.1.2007

⁵ Jf. protokoll skriftlig vedtakelse 6.10.2014

⁶ Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

seksjonseieren betale egenandelen og evt. andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen, og som er en direkte følge av skaden.

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

7. Registrering av sameiere

Erhverver av seksjon og evt. leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

8. Styret

Samtlige sameiere skal være medlem av sameiets styre. Styrets leder velges særskilt. Styreledervervet er ulønnet⁷.

9. Styrets kompetanse

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret som ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmer er tilstede⁸. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

⁷ Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

⁸ Jf. protokoll sameiermøte 21.10.2007

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

10. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når et styremedlem eller styrets leder⁹ finner det nødvendig og det samtidig oppgis hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte¹⁰

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Godkjenning av innkalling
2. Styreleders årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
4. Budsjettforslag for inneværende år til eventuell godkjenning
5. Velge styreleder
6. Konstituering av nytt styre
7. Andre saker som nevnt i innkallingen

⁹ Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

¹⁰ Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

12. Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder¹¹.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmene.¹²

13. Om sameiermøtet¹³

Hver seksjon har én stemme. Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameier har rett til å ta med seg rådgiver.

Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og undertegnes av styret etter ferdigstillelse. Protokollen holdes tilgjengelig for sameierne.

14. Revisjon og regnskap

Sameiets revisor (statsautorisert eller registrert) velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

15. Forretningsfører

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

¹¹ Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

¹² Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

¹³ Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

Det hører inn under styret å 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.

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

16. Mislighold

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jf. eierseksjonsloven § 27.

18. Bygningsmessige arbeider¹⁴

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg er ikke tillatt. Andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet for avgjørelse.

¹⁴ Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

19. Lading av el-bil ¹⁵

Lading av motorvogn i garasjen er kun tillatt på infrastruktur som er tilrettelagt for samtlige sameiere mot egen måler. Lading på felles el-anlegg i garasjen er ikke tillatt.

20. Endring i vedtektene

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

21. Habilitetsregler for sameiermøtet og styret¹⁶

Ingen kan som sameier/styremedlem eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

22. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så visst ikke følger annet av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i den til enhver tid oppdaterte¹⁷ lov om eierseksjoner av 1.januar 1999.

¹⁵ Jf. Protokoll årsmøtet 12.5.2022

¹⁶ Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016

¹⁷ Jf. Protokoll årsmøtet 7.6.2016