

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOLMENVEIEN 14

(vedtatt i årsmøte 10. april 2019)

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Holmenveien 14 boligsameie har forretningsadresse i Oslo. Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 3.12.2004. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 40, bnr. 6 i Holmenveien 14 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er 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 anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Montering av antenne/parabol skal godkjennes av styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er vesentlig til ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseieren har rett til å sette opp markiser, men valg av stoff og utførelse bestemmes av styret, slik at dette blir likt på alle markisene.

Seksjonseieren kan anlegge ladepunkt, maks 16A, koblet til seksjonseierens egen strømmåler, for elbil og ladbar hybrid på egen parkeringsplass. En økning av den totale strømkapasiteten i bygget vil medføre en betydelig ekstrakostnad for sameiet, og hurtigladdere tillates derfor ikke. Hver seksjonseier bekoster selv installasjon, vedlikehold og bruk av ladestasjonen.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne dels etter størrelsen på sameiebrøkene hvor utgiftene har sammenheng med bruksenhetens/leilighetens størrelse, og dels likt mellom seksjonseierne. Eksempler på de to kategoriene er:

1. Typiske utgifter som skal fordeles etter sameiebrøkene:

Fullverdiforsikring av bygget, kommunale avgifter, alle fremtidige påkostninger/investeringer i fellesarealene som øker eiendommens verdi, vedlikehold av bygningstekniske konstruksjoner, tak, fasader, grunnforhold, samt byggets installasjoner, samt større vedlikehold på eiendommen, hage, beplantning, gjerde.

2. Typiske utgifter som skal fordeles likt mellom seksjonseierne:

Vedlikehold av overflater innvendig i fellesarealer som felles garasje, trappeoppgang, heis.

Normalt vedlikehold av plen og felles uteområder, som bl.a. plenklipping, snemåking, feiing og vask, samt vaktmestertjenester som ikke skal belastes i kategori 1.

Regnskap og administrasjon.

Nye utgifter skal henføres etter de prinsipper som er nevnt ovenfor.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD

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

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet 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. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE

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

§ 7. STYRET

Holmenveien boligsameie skal ha et styre bestående av en leder og to øvrige medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

Alle styreverv velges for to år av gangen.

Det er ikke noe krav om at styremedlem må være seksjonseier. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styreleder velges særskilt.

§ 8. 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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, lov til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, 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. Styret kan gi prokura.

§ 9. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Holmenveien 14 boligsameie utøves av årsmøtet, Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært møte kan likevel innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet 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.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har en stemme hver. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Forretningsfører, revisor, leier og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet kan velge revisor som i så fall tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

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

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. 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.

§ 16. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasader og fasadekledning, endring av utvendige farger og markiser etc kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret og årsmøtet før byggemelding kan sendes.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

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

Endringer i sameiets husordensregler kan besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller ens nærstående eller om eget eller ens nærståendes 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.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.