

Vedtekter for Elmholt 1 Boligsameie

Endret ordinært årsmøte 12.04.2012, 27.03.2014, 19.04.2016, 29.03.2017 og 06.03.2018, 14.03.2019 og 02.06.2022.

1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter

Sameiets navn er "Elmholt 1 Boligsameie. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 319, Elmholt allè 11 og 13, Oslo.

2. Antall seksjoner - sameiebrøk

Sameiet består av i alt 46 seksjoner hvor fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

Endring av sameierbrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

3. Garasjer og kjellerboder

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 bod i garasje/kjeller. Parkeringsplassen og kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen.

Parkeringsplassen kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboer/leietaker i Elmholt 1 Boligsameie/Elmholt 2 Boligsameie.

Fordelingen av garasjeplasser og boder er i henhold til den fordelingsliste som er vedlagt som en del av disse vedtektene.

Garasjeplass 47 og 48 tilhører sameiet. Garasjeplassene administreres av styret og leies ut fortrinnsvis til beboere i Elmholt 1 Boligsameie til gjengs leie.

4. Det ordinære årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

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

Styret har plikt til å være til stede på møtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Forretningsfører innkalles ved behov.

I tillegg til sameierne har revisor og ett hustandsmedlem fra hver seksjon rett til å være til stede, og til å uttale seg.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue -

dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

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

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

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse.
4. Fastsette innbetaling til disposisjonsfond.
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtektene.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

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

5. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 - tre - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Forøvrig gjelder punkt 4 tilsvarende så langt den passer.

6. Spesielle saker som må behandles på årsmøtet

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelse, må ansees for vesentlige. Som vesentlige utgifter skal forstås beløp over kr 200.000.-.
2. Endringer av vedtekter der hvor disse vedtekter ikke bestemmer annet.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkelte bruksenhet eller fører til ulempe for den enkelte sameier.

4. At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
5. At erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

7. Begrensinger i stemmerett

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet 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.

8. Styre og valgkomité

Sameiet skal ha et styre, som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av:

- styreleder
- 2 styremedlemmer
- 2 varastyremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

9. Styremøter

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

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

Styret sender ut beboerinformasjon ved behov, og minst to ganger pr. periode.

10. Styrets ansvar og arbeidsoppgaver

Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøte for Elmholt 1 Boligsameie. Styret er ansvarlig for å administrere sameiets økonomi og kan øke fellesomkostninger ved behov. Styret er ansvarlig for å fastsette akontobeløp som månedlig innbetales til sameiet.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Utgifter som styremedlemmer eller andre sameiere påføres som en følge av arbeid for sameiet (kontorrekvisita, porto, telefonutgifter, utgifter til bevertning på styremøter og lignende) godtgjøres særskilt etter regning. Hvor det ikke lett lar fastsette det nøyaktige beløp, så som for bruk av telefon, bevertning og tilsvarende, fastsettes beløpet på skjønn. Utgiftsrefusjoner skal attesteres av styrets leder.

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

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

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskriften til styreleder og minst ett styremedlem.

11. Råderett over seksjonen

Den enkelte sameier har full faktisk og rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver sameier er pliktig å melde salg eller utleie av sin seksjon til styret.

En som leier ut sin bolig er ansvarlig for at leietakerer oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eier ansvarlig overfor sameiet.

Med unntak av de juridiske personer som nevnt i eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd, skal ingen personer - fysiske som juridiske - eie mer enn 2 - to - seksjoner.

12. Vedlikehold og ombygging

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdør, samt eventuell utskiftning av disse. Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Fasadeendringer som påvirker byggets eksteriør så som utbygging, ombygging, maling, montering av markiser, regn- og vindskjerming m.v må alltid godkjennes av styret. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge de løsninger som er bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtype, fargevalg markiser m.m. I enkelte tilfeller kan dette medføre at endringene må utføres i henhold til tekniske spesifikasjoner som er utarbeidet for å ivareta byggets funksjonalitet.

Flislegging av terrassegulv er ikke tillatt.

Seksjonenes ventilasjonssystem består av frisklufttilførsel via spalteventiler i vinduskarmer og veggventiler. Mekanisk avsug skjer fra kjøkkenhette og ventiler på bad ved hjelp av motorisert vifte i garasje/bodgang eller over tak. Det må derfor ikke monteres motorisert kjøkkenavsug og det må alltid sørges for tilstrekkelig frisklufttilførsel. Luftmengden reguleres med dreiebryter på kjøkkenet.

Det påligger seksjonseier ett ansvar for at bygningsmessige arbeid i bærende konstruksjoner er korrekt byggemeldt og godkjent teknisk. Styret skal varsles om slike inngrep.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Styret eller årsmøtet kan likevel vedta at vedlikehold/reparasjoner og utbedringer dekkes etter en annen sameierbrøk.

Sameierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av fellesinnretninger for forsyning av vann, elektrisitet, avløp, radio og TV-signaler m.v

Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av uaktsomhet hos en beboer, kan sameiet kreve tapet erstattet av beboeren. Dersom beboeren er en annen enn seksjonseieren, skal seksjonseieren være solidarisk erstatningsansvarlig overfor sameiet.

13. Fellesutgifter/disposisjonsfond

Styret sørger for innkreving av andel fellesutgifter, og eventuelle øvrige innbetalinger fra sameierne som er fastsatt av årsmøtet.

Styret/årsmøtet plikter likeledes å sørge for opprettelsen av et disposisjonsfond, til fremtidige utbedringer av eiendommene, eller til andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig. Fondet disponeres av styret med de begrensinger som punkt 6 i disse vedtekter inneholder.

14. Panterett - sikkerhet for sameiets forpliktelser

Sameiet har pant i hver seksjon for kr 20.000.-. Panteretten er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet. Panteretten tinglyses på hver seksjon med unntak av garasjeseksjonen. Panteretten kan tinglyses med prioritet etter første tinglyste kjøpesum. Sameiet kan senere vike prioritet, men dog slik at pantsikkerheten skal ligge innenfor 90% av seksjonens markedsverdi.

15. Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namnsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende

Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge, med mindre innvendingene er åpenbart grunnløse. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

16. Forsikring

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser. Eventuelle påbygg og lignende utover den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte sameier i likhet med innbo og løsøre.

17. Utfyllende bestemmelser

Det tillegger årsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, parkeringsregler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

18. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold

Som en del av disse vedtektene følger plan for disponering av sameiets utomhusområder.

Som det fremgår av vedlagte utomhusplan, har eierseksjoner på bakkeplan eksklusiv bruksrett til avmerkete arealer i direkte tilknytning til leiligheten. Den enkelte seksjonseier kan beplante eget området. Busker/trær må beskjæres av hensyn til naboer. Anleggelse av permanente installasjoner som ikke enkelt kan reverseres tillates normalt ikke. Alle installasjoner og plattinger skal godkjennes av styret for å sikre et helhetlig uttrykk.

Vedlikehold av området, herunder innkjøp av planter o.l. til de områdene som disponeres av seksjonseier alene, er seksjonseiers ansvar. Unnlater seksjonseier å foreta tilstrekkelig vedlikehold av sitt areal for at området skal se ordentlig ut, kan sameiet v/styret sørge for vedlikehold for seksjonseier regning.

Hekker mot fellesarealer er felleseie. Sameiet v/styret sørger for beskjæring slik at det helhetlige inntrykket opprettholdes.

Øvrige områder, gangstier, veier o.l. som er avmerket som fellesarealer, disponeres og vedlikeholdes av sameiet.

19. Diverse forpliktelser

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i jfr. pkt. 7.

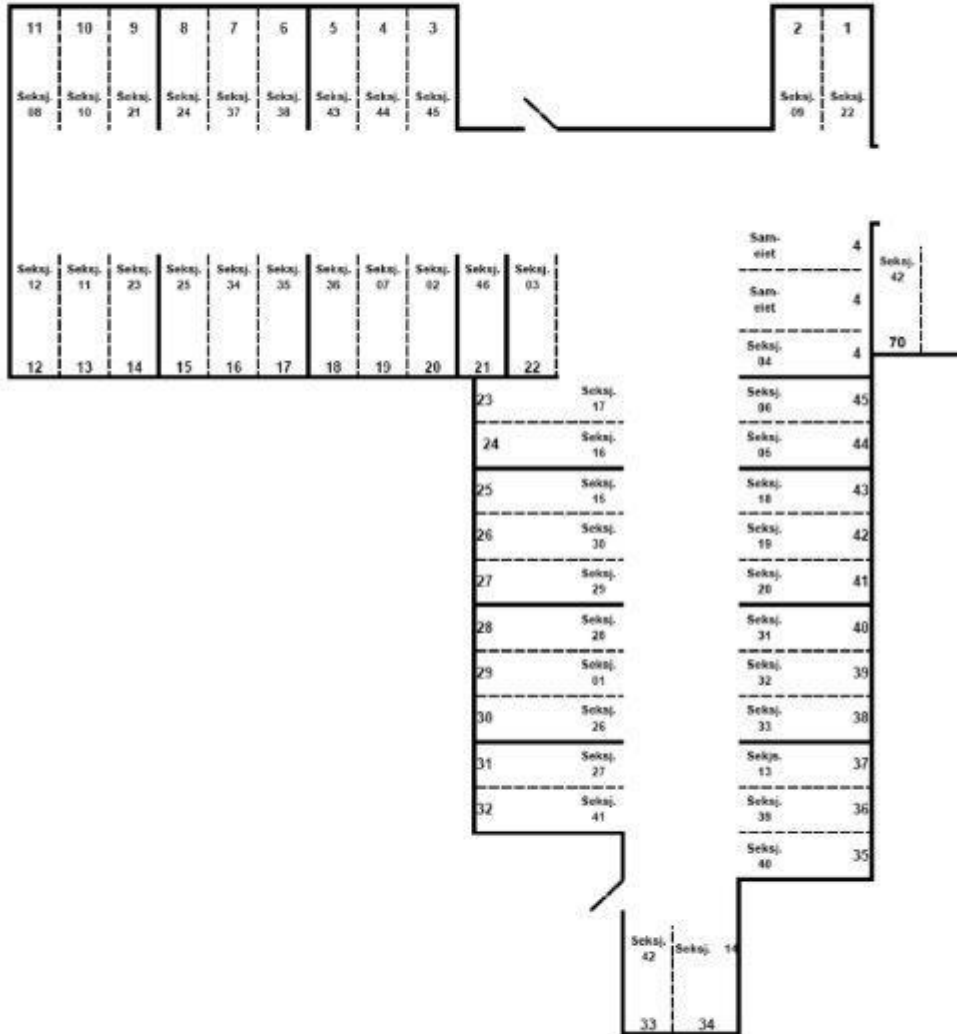
Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører dette ikke frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstoler.

20. ANNET

Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner

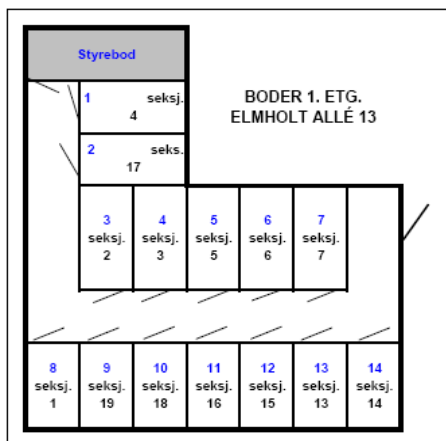
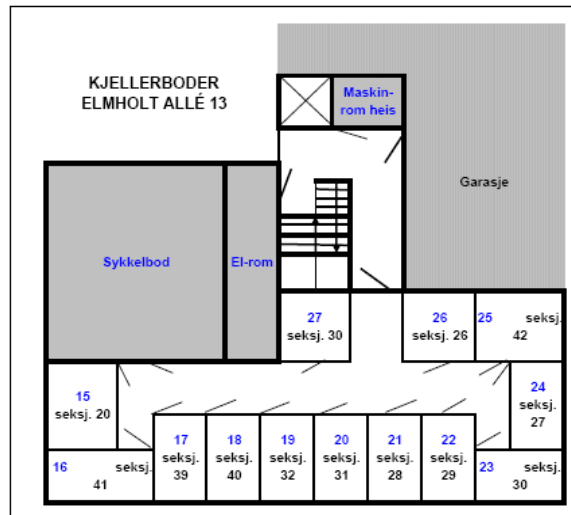
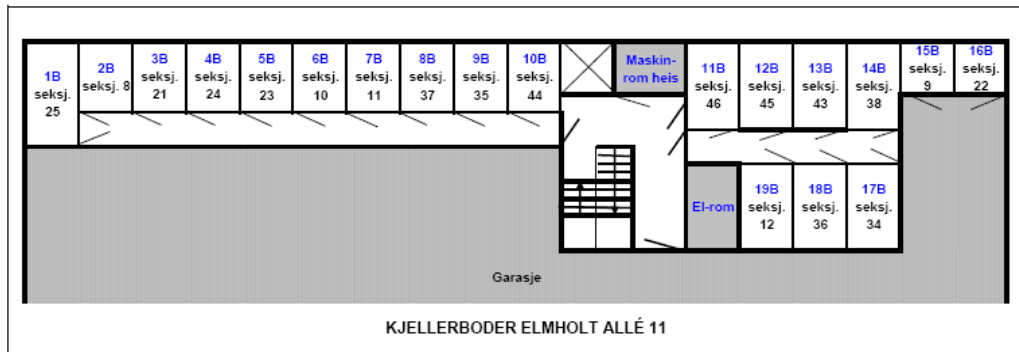
**GARASJEPLAN
ELMHOLT 1 BOLIGSAMEIE**

VEDLEGG TIL VEDEKTER

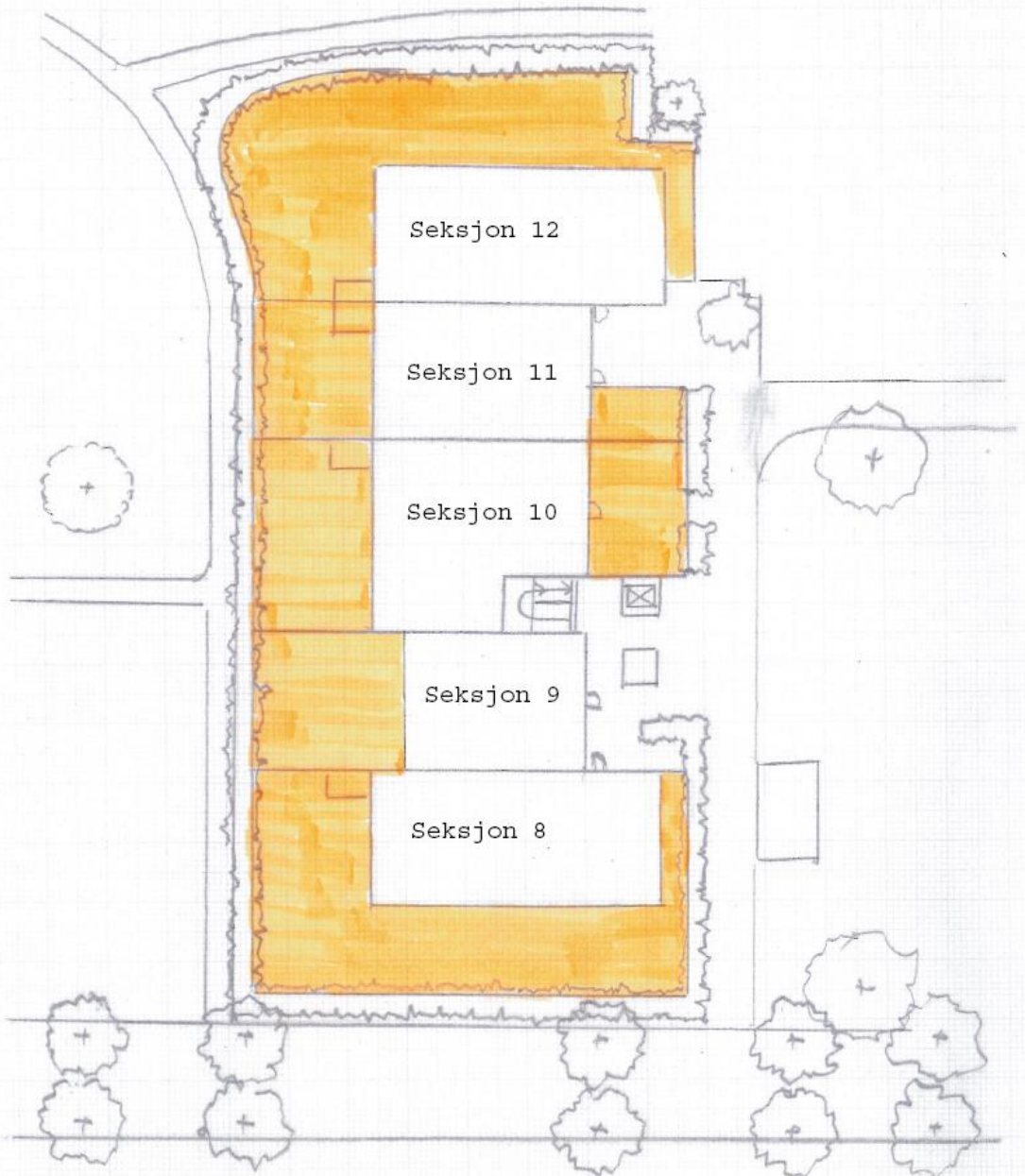


Oppdatert: mars 2017

**PLAN BODER
ELMHOLT BOLIGSAMEIE I**



ELMHOLT ALLÉ 11
Plan over "private" hager



ELMHOLT ALLÉ 13
Plan over "private" hager

