

**VEDTEKTER**  
for  
**Elmholt III Boligsameie**

**Vedtatt på ordinært årsmøte 18.03.2021**

**Endret på ekstraordinært årsmøte 07.08.2022**

**1. Sameiets navn - hva sameiet omfatter**

Sameiets navn er "Elmholt III Boligsameie". Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 322 på Skøyen i Oslo.

**2. Antall seksjoner - sameiebrøk**

Sameiet består av i alt 66 seksjoner hvor fastsettelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse.

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

**3. Garasjer og kjellerboder**

Til de fleste boligseksjoner er det knyttet 1 parkeringsplass og 1 bod i garasjekjeller. Garasjekjelleren er registrert som en næringsseksjon med matrikkel Gnr. 30, Bnr. 322, Snr 1 i Oslo kommune. Ved salg skal det spesifiseres i en eventuell salgsoppgave at disse skal følge boligen ved overdragelse. Utleie og salg av parkeringsplasser er kun tillatt internt i sameiet. Det er kun eiere i sameiet som har lov til å eie parkeringsplasser i garasjekjelleren.

Garasje plass er tiltenkt biler, sykler på egen garasje plass og eventuelt bilhjul. Det er ikke lov til å bruke det som lagerplass. Ved ønske om elektrisk kontakt i forbindelse med elektrisk bil etc. må styret kontaktes.

Alle som vil ha el bil lading i garasjen må ta kontakt med styret. Ladeboksen som blir montert blir koblet mot felles ladeløsning og infrastruktur som er installert.

Infrastrukturen dekker ikke tilkoplingsutstyr («ladeboks») for fysisk tilkobling av den enkelte bil, dette utstyret må bestilles og betales av den enkelte sameier.

Ladeboks tilhører leiligheten og oppfattes som en del av leiligheten. Ladeboks er betalt av den enkelte sameier og er den enkeltes ansvar. Allerede monterte ladebokser kan bestå, men skal disse oppgraderes eller skiftes ut, må den monteres mot felles ladeløsning. Fakturering av strøm utgiftene bestemmes av styret.

**4. Det ordinære årsmøtet**

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

Ordinært årsmøtet 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 husstandsmedlem 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.

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

For at forslag som nevnt i punkt 6 skal kunne behandles på årsmøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøtet, 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. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtektene.

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 årsmøtet 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 avgitt 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.
2. Endringer av vedtektene der hvor disse vedtekter ikke bestemmer annet.

### **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
  - 3 styremedlemmer
- og kan ha inntil - 2 varastyremedlemmer

samt to medlemmer som valgkomité.

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.

### **10. Styrets ansvar og arbeidsoppgaver**

Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet for Elmholt Boligsameie III.

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 Årsmøtet.

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**

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

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

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

(3) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §11-5. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleier (seksjonseier) er ansvarlig for at leietaker oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet, samt økonomisk ansvarlig for eventuelle skader leietager skulle påføre fellesarealer. Ved mislighold er utleier (seksjonseier) ansvarlig overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

## **12. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **12- 1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **12-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **13. Fellesutgifter/disposisjonsfond**

Styret sørger for fastsetting og innkreving av et passende beløp fra hver sameier, til dekning av sameiets drift, så som felles vedlikehold, administrasjon, forsikring m.v. av sameiets eiendommer.

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 for seksjonseierens forpliktelse**

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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **14-1. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **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 ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelse er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

### **16. Forsikring**

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

Meldinger fra styret til beboer er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

### **18. Utomhusområdene - bruk og vedlikehold**

Eierseksjoner på bakkeplan eksklusiv bruksrett til avmerkete arealer i direkte tilknytning til leiligheten. Den enkelte seksjonseier kan fritt 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, til tross for gjentatte anmodninger fra styret, kan sameiet ved styret sørge for vedlikehold for seksjonseier regning.

Hekker mot fellesarealer er felleseie. Sameiet ved 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 sær interesse i jfr. pkt. 7 gjelder for øvrige tilsvarende for disse.

Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører dette ikke frem, skal saken avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i tvistemålsloven av 13. august 1915, kapittel 32. Dersom en av partene krever det, skal tvisten likevel avgjøres ved de ordinære domstoler.

Der disse vedtektene eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder LOV om eierseksjoner.

Vedtatt på konstituerende Årsmøtet den 19. september 1995.

Endret på ordinært Årsmøtet 15. april 1996.

Endret på ordinært Årsmøtet 21. april 1997.

Endret på ordinært Årsmøtet 22. april 1998.

Endret på ordinært Årsmøtet 21. april 1999

Endret på ordinært Årsmøtet 23. mars 2009

Endret på ordinært Årsmøtet 20. mars 2013.

Endret på ordinært Årsmøtet 19. mars 2015.

Endret ordinært årsmøte 07. mars 2018.

Endret på ordinært Årsmøte 09.03.2020

Endret på ordinært årsmøte 18.03.2021