

# VEDTEKTER

## Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7.

### Organisasjons nr. 981344413

Sist revidert på ordinært sameiermøte 2. april 2019  
Vedtatt på sameiermøte 26. april 2007.

#### § 1 NAVN

Sameiets navn er Knud Øyens vei 1-3-5-7. Sameiet består av 33 boligseksjoner av eiendommen gårdsnummer 184 og bruksnummer 8 i Oslo i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

#### § 2 FORMÅLET

Formålet med dannelsen av boligsameiet er å:

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta saker av felles interesse

#### § 3 BRUKEN

##### Generelt

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

##### Bygningsmessige endringer/arbeider

Utskifting av vinduer og dører og oppsetting av markiser skal meldes styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Maling, beising og montering av nye markiser må skje etter de til enhver tid gjeldende fargekoder som er vedtatt i sameiet. Fargevalg som ikke er i samsvar med gitte fargekoder kan kreves tilbakestillt

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

Seksjonseier skal holde boligen, fri for insekter og skadedyr.

##### Registrering av sameiere

Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

##### Kameraovervåking i Sameiet

Deler av Sameiets fellesområder er kameraovervåket. Overvåkningen er kun rettet mot innbrudd i, eller hærverk på Sameiets fellesinstallasjoner. Overvåkningen følger til enhver tid Datatilsynets retningslinjer for kameraovervåking i borettslag/sameier. Kun aktuell

Styreleder i Sameiet skal ha tilgang til overvåkningen. Bilder/opptak kan leveres til politimyndighet, men kun etter styrevedtak og sammen med formell anmeldelse av innbrudd/hærverk.

## **§ 4 VEDLIKEHOLD**

### **Sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikehold av bruksenhet samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Dette omfatter vinduer, dører, vann- og avløpsledninger, til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, markiser, balkong-, terrassegulv eventuelt annet utstyr innefor bruksenheten.

Oppdager sameieren skade innefor sin bruksenhet som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameier straks å sende melding til sameiet.

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, parkering/garasjeanlegganlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til heishus, mellomganger og fellesrom er sameiets ansvar.

Ledninger, rør og liknende 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.

## **§ 5 HEFTELSESFORM**

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i forhold til eierbrøk.

Styret fastsetter à-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned og den enkelte sameier i henhold til eierbrøkene som er slik:

- |           |                  |         |
|-----------|------------------|---------|
| • Seksjon | 1 til og med 9   | 39/1289 |
| • Seksjon | 14               | 39/1289 |
| • Seksjon | 17 til og med 29 | 39/1289 |
| • Seksjon | 15               | 56/1289 |
| • Seksjon | 16               | 40/1289 |
| • Seksjon | 10 til og med 13 | 37/1289 |
| • Seksjon | 30 til og med 33 | 37/1289 |

## **§ 6 PANTERETT**

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med krav likt folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pant notert før 1.1.1998 viker etter sameiets panterett med kr. 5.000 i hver seksjon.

## **§ 7 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet innkalles av styret med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Det ordinære sameiermøtet skal holdes innen ugangen av april måned.

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

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krev om det før fristen etter § 7, første ledd.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkalling til møtet. På det ordinære sameiermøtet skal behandles:

- a) styrets beretning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- c) velge styremedlemmer

## **§ 8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE**

Ekstraordinært sameiermøte innkalles når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## **§ 9. MØTERETT PÅ SAMEIERMØTE**

I Sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseier har mulighet for å ta med seg rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi rådgiveren rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

## **§ 10 FØRING AV PROTOKOLL OG VEDTAKSKRAV**

Det skal under den valgte møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak 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,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som fører til en økning av antall seksjoner som igjen øker det samlede stemmetall
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- h) endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **§11 STYRET**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal stå for den daglige driften og skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem. Styreleder skal velges særskilt.

Tjenestetiden for styremedlem skal være 2 år med mindre sameiermøte vedtar noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

Styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 12 UGILDHET**

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 13 REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt eller i medhold av lov 17. juli 1998 om regnskapsplikt.

Regnskapet skal godkjennes av registrert- eller statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **§ 14 HUSORDENSREGLER ETC.**

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

### **§ 15 ANDRE BESTEMMELSER**

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 Lov om eierseksjoner, **med senere endringer** til anvendelse.

Oslo 12.04. 2011