

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET VIDSYN,

Org.nr 994037021

Endret på årsmøtet 11. april 2018

1. Navn

Boligsameiets navn skal være Boligsameiet Vidsyn med adresse Brekkeveien 19, 0884 Oslo, gnr. 59, bnr. 357 i Oslo kommune.

2. Eierforhold

Sameiet består av 64 boligseksjoner på gnr. 59 bnr. 357 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én ideell andel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler.

- Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen med egen inngang og tilhørende balkong/terrasse.
- Seksjonerte tilleggsdeler består av bod og nummerert parkeringsplass i garasje.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av Boligsameiets fellesareal.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 06.06.2017 nr 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene nevnt i punkt 2 påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning.

Vedlikeholdsansvaret regnes for

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske anlegg fra og med boligens sikringsboks
- ledningsnett og kontakter for internett og kabel-tv som er innenfor den enkelte seksjon
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig og innsiden av leilighetens vinduer.
- gulvdekke, treverk og glass i rekkverk, membraner, og renhold av sluk på terrasser/balkonger.
- anlegg for gulvvarme inkludert eventuell termostat fra seksjonens hovedkran i reguleringsskapet.
- gasspeis og røropplegg til gasspeis fra og med forgreningspunktet til boligen.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

c) Det er ikke tillatt å montere parabolantenn eller tilsvarende på yttervegg eller på balkonger

d) Korridorer og trapperom skal ikke brukes til oppbevaring av brennbart materiale. Dette betyr at sko, barnevogner, akebrett, sykler, ski osv. ikke kan oppbevares i disse områdene.

e) Levegger og markiser kan oppføres etter avtale med styret. Slik avtale skal regulere forhold som ivaretar et enhetlig uttrykk, ansvar for fjerning og remontering ved vedlikehold på fasaden og ansvar for forsvarlig forankring i fasaden.

f) Ved skader som oppstår i den enkelte seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, så dekkes den til enhver tid gjeldende egenandel av seksjonseieren selv, med mindre skaden direkte eller indirekte er forårsaket av forhold som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar.

g) Seksjonseier kan etablere ladepunkt for el-billading på egen plass i garasjen. Kostnader for etablering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Styret kan regulere hvilke typer ladestasjoner som kan monteres, og hvilken abonnementsavtale som må inngås for å benytte ladestasjonen.

5. Fordeling av fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet og som utgjør fast beløp pr. seksjon. Eventuell eiendomsskatt fordeles på seksjonene etter faktisk taksering.

Seksjonseiere som disponerer biloppstillingsplass i garasjekjeller skal betale sin forholdsmessige andel av kostnader for parkeringsarealet.

6. Årsmøter

a) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI.

b) På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

c) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseier kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

e) Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og dets godtgjørelse.
4. Valg av revisor
5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
6. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 8 seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8. Styret

a. Årsmøtet velger styre med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer, årsmøtet kan velge varamedlemmer. Styreleder velges for 1 år og styremedlemmer velges for to år om ikke annet bestemmes av årsmøtet.

b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

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

d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5. e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal. Endring av Husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

9. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

10. Vedlikehold, drift

Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 20.

Kostnader til drift, vedlikehold og ansvar for felles varmesentral plassert på gnr. 59, bnr. 357 i Oslo skal fordeles i henhold til antall boligseksjoner mellom Boligsameiet Vidsyn, Boligsameiet Brekkedammen 1 – 3 og Boligsameiet Brekkedammen 4.

Felles drift og eierskap av varmesentralen er organisert i et eget tingrettslig sameie med navn Sameiet Brekke Varmesentral. Boligsameiet Vidyn er til enhver tid pliktig å være medlem av dette sameiet med en sameiedel 64/140.

11. Oppsetting av markiser, og utvendige persienner kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret.
12. Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer med unntak av pkt. 2, 3. ledd.
13. Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneing som verneing ved tvister som gjelder eiendommen.
14. **Kameraovervåking**
Årsmøtet har vedtatt kameraovervåking av sameiets fellesareal. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.