

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BYGDØY ALLÉ 17

Vedtatt i sameiermøte den 20. august 2001 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31
Revidert i sameiemøte 19. april 2004
Revidert i sameiemøte 2. mai 2005
Revidert i sameiemøte 26. april 2012
Revidert i sameiermøte 24. mars 2014
Revidert i sameiermøte 20. april 2017
Revidert i sameiermøte 8. april 2019

§1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 11 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 211 bnr.28 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skille fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokalet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, nærværende vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene 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.

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.

§3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Basert på budsjett innbetales et å konto beløp hvert års kvartal. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

De seksjonseiere som har egen terrasse på loftet i tilknytning til sin seksjon, har eksklusivt vedlikeholdsansvar for terrassene, herunder er vedkommende seksjonseier eksklusivt ansvarlig for mulig fremtidig skadeforvoldelse som har sin årsak i lekkasje eller annet fra de samme terrasser, uansett årsak. Ansvaret skal knyttes opp til de seksjoner som etter seksjonering har takterrasse.

De seksjonseiere som har parkeringsplass i bakgård i tilknytning til sin seksjon har ansvar for eventuell oppgradering av asfalt, eller annet dekke, i hele bakgården, samt eventuell installasjon av ladestasjoner for elektriske kjøretøy og vedlikehold av disse. Annet vedlikehold i bakgården, i forbindelse med portrom, sykkeloppstilling, avfall etc. er sameiets ansvar.

§5

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§6

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og inntil 3 andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§7

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 sameiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§8

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§9

SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet 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.

Bli sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning, Budsjett for året med vedlikeholdsprogram.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- 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 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfest av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder endring av en seksjon til hybelleiligheter / hybelenheter.

§12

OM SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 13

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.

§ 14

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører, Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge, jfr. eierseksjonsloven § 26.

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 sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§17

BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter vedtak i sameiermøtet.

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

Det er ikke anledning til å knytte vifter eller avtrekk til luftekanalene verken på kjøkken eller bad da det her baseres på naturlig ventilasjon. Ved større arbeider må lukene dekkes slik at støv ikke driver over til naboens leilighet. Det er heller ikke adgang til å lage hull i yttervegger for å føre ut avtrekk. På kjøkken er derfor sirkulasjonsvifte med kullfilter eneste mulighet.

Utskifting av vinduer skal ikke gjøres uten godkjenning fra styret, vernehensyn skal ivaretas ved utskifting.

Skilting av postkasser samt ringetablåer skal være ensartet, og rekvireres gjennom styret/forretningsfører.

Ved eierskifte eller ny utleie belastes ny skilting av eier av seksjonen.

Sameiet dekker egenandel ved bruk av sameiets forsikring, så fremt at det ikke er snakk om grovt uaktsomhet. Da dekkes egenandelen av sameier selv.

§ 18
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 19
EIERSKIFTE

Sameier har plikt til å varsle sameiets styre, v/forretningsfører, ved eierskifte og ved etablering av nye leieforhold innenfor hver seksjon. Varsel sendes innen 14 dager etter at nytt eierforhold / leieforhold er etablert.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

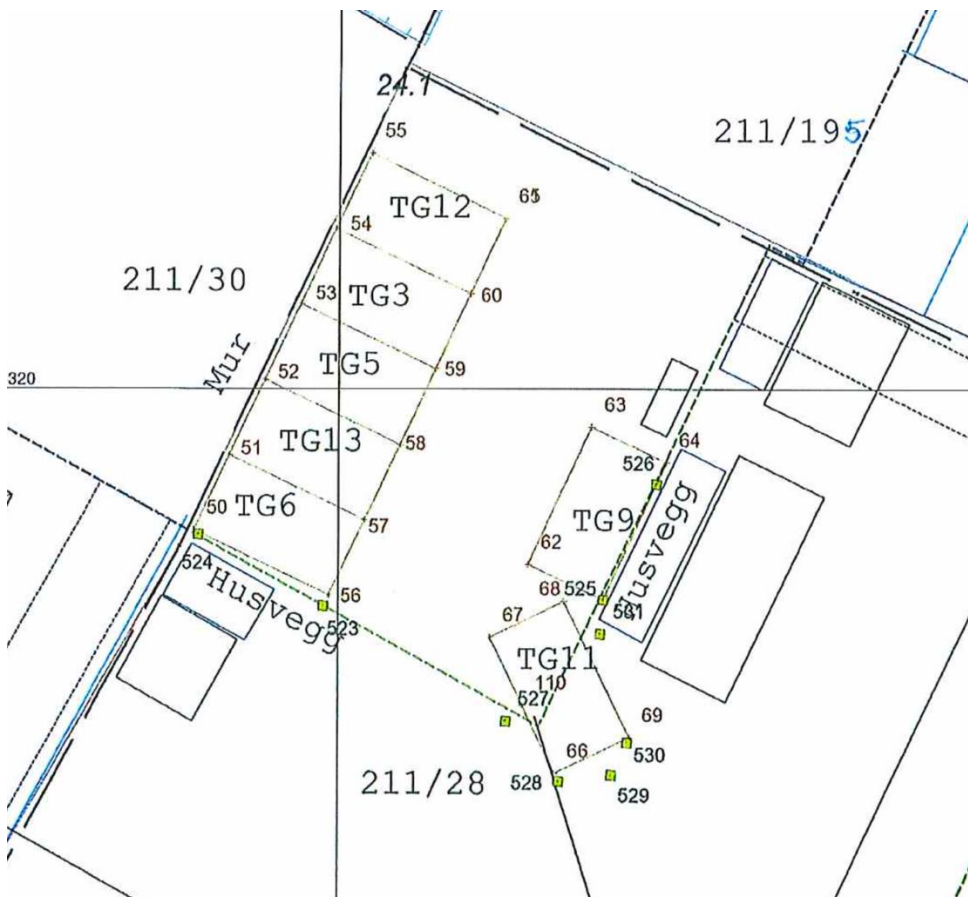
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig 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.

§ 21
PARKERING

Følgende seksjoner har parkeringsplass som tilleggsareal i grunn i henhold til vedlagt oversikt:

Nummeret etter «TG» korresponderer med seksjonsnummer.

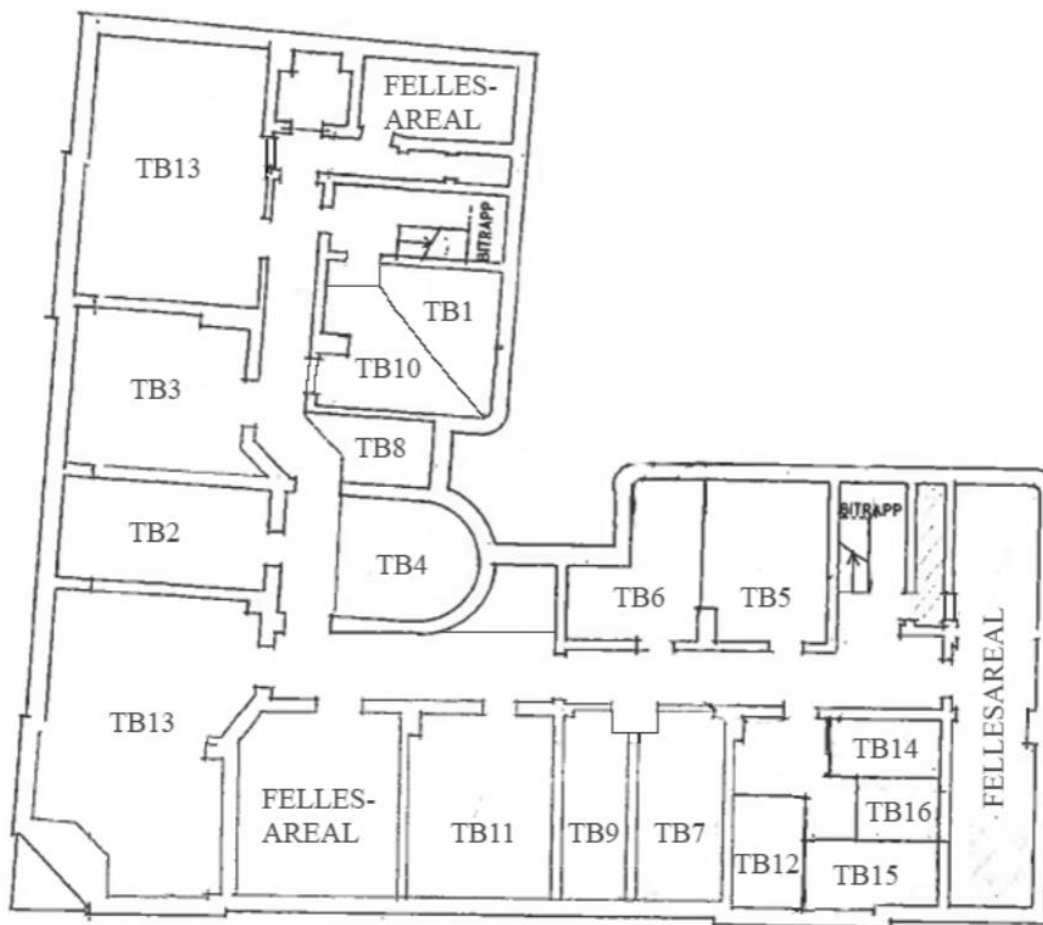


§ 22
BODER

Alle seksjoner har boder som tilleggsareal i kjelleren. Nummeret etter «TB» korresponderer med seksjonsnummer.

BYGDØY ALLÉ 17

Oversikt – Boder kjeller



§ 23

SENTRALFYR

Kostnader forbundet med sentralfyr skal fordeles etter forbruk. Alle seksjoner som er tilknyttet sentralanlegget er forpliktet til å opprettholde enhetlig målerutstyr i seksjonen.

Seksjon:	Faste andeler:	Antall radiatorer:	Antall varmedeler:
1	148	11	151
2	140	8	106
3	170	30	107
4	144	5	42
5	0	0	0
6	298	14	205
7	0	0	0
8	0	0	0
9	108	5	291
10	117	7	39
11	152	8	125
12	321	13	58
13	0	0	0
Totalt:	1598	74	1103

Variabel kostnad er drivstoff forbruk.

Fastandel er kostnader til installasjoner, reparasjoner, ettersyn og lignende. Alt annet enn drivstoff.

§24

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 27. mai 1997.

Husordensregler følger som vedlegg til nærværende vedtekter og kan ikke skilles ad.