

VEDTEKTER FOR SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 1 - 9

Vedtatt i årsmøte den, 24.03.2004
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Endret på årsmøte 19.10.2015
Endret på årsmøte 10.04.2019

§1

NAVN OG FORMÅL

Sameiet navn er «Sameiet Knut Alvssonsvei 1 – 9». Sameiet består av 44 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 28.03. 1985

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.83, bnr.149 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter og overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger som ledes og kontrolleres av disse instanser, kan til sammen erverve inntil 10 prosent av sameiets boligseksjoner.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendigg og innvendigg bygningsmessigg forandringer eller installasjoner skal meldes til styret, j fr. § 19.

Ledninger, rør og liknende nødvendigg installasjoner kan fares gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendigg ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

I utleieforhold plikter seksjonseieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

§3

UTLEIE FELLESAREAL

Fellesareal som kan benyttes til utleie i Sameiet Knut Alvssons vei 1-9 har styret myndighet til å inngå leiekontrakter med leietakere til disse areal.

§4

PARKERING

Parkering skal kun forekomme på det tilviste oppmerkede området.

Når en seksjon selges, går parkeringsplassen tilbake til sameiet og ikke til ny eier. Når en seksjon leies ut til ny leietaker, går parkeringsplassen tilbake til sameiet. Benyttes ikke parkeringsplassen av seksjonseier/leier i løpet av de siste 6 måneder, går parkeringsplassen tilbake til sameiet. Avskiltede biler må fjernes innen 3 måneder, eller påsettes nye skilter.

På en venteliste skal seksjonseiere som bor i gården gå foran eventuelle leietakere.

Parkeringsplasser skal kun kunne utleies direkte av styret.

Styret tar et etableringsgebyr i forbindelse med ny leietaker av parkeringsplass, samt en månedlig leie.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen leier. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Kostanden vil på ingen måte bli refundert ved opphør av leieforholdet, eller ved etablering av felles anlegg. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Styret har full rett til å omdisponere parkeringsplasser ved behov, slik at det kan tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne eller andre særskilte dokumenterte behov.

§5

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseiere etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

I tillegg er det tinglyst panterett for kr 10.000 i hver seksjon med prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets bestemmelser. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

§6
VEDLIKEHOLD

6-1 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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap 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 hærverk.

(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.

6-2 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.

omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Indre vedlikehold av balkong påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier som har eksklusiv bruksrett til balkongen.

§7

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§8

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering senest 14 dager etter overtakelse. Ved hvert utleie påløper det et registreringsgebyr til sameiet som seksjonseier står ansvarlig for.

§9

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to styremedlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være medlemmer. Styrets leder velges særskilt og for 2 år av gangen. Styremedlemmene velges av årsmøte for 2 år av gangen. For å sikre overlapping og god kontinuitet i styret skal leder og et styremedlem velges ved oddetallsår og ett styremedlem ved partallsår. Varamedlemmer og medlemmer til valgkomiteen velges for et år av gangen.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§10

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste som ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Vedtak om salg eller bortfeste i andre tilfelle krever enstemmighet blant seksjonseierne.

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

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11

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. De som stemmer for et vedtak, må likevel utføre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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 styremedlemmene.

§12

ÅRSMØTET

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

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte 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.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINERT SEKSJONSEIERMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter 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 årsmøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse 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 seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 15

OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, 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 årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar times protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 16

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Sameiet Knut Alvssons vei 1-9 er registrert på byantikvarens gule lister med lokalitets ID: 166338.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret. 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 seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§ 17

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller nå vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1