
Vedtekter for Olatunet Boligsameie

Fastsatt ved tinglysning av seksjoneringsbegjæring 25.02.2008

Endret i ekstraordinært årsmøte 01.12.2008

Endret i årsmøte 28.4.2014 og 02.04.2019

Sist endret i årsmøte 03.04.2021

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiets navn er Olatunet boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr.93, bnr. 32 i Vang kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 38 boligsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.02.2008, hvorav 14 seksjoner med tilhørende boder er oppført.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

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 lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Styret besitter generalnøkkel for seksjonene 1-14 i Olatunet Boligsameie. Denne oppbevares for tiden hos Beitostølen Resort. Det er kun Styreleder i sameiet som til enhver tid, har råderett til å disponere denne ved behov for teknisk tilsyn. Slikt tilsyn kan være lovpålagt service av gass peis, vaktmester, takstmann reparatører o.l. i forbindelse med reparasjoner, ettersyn, skade eller for å hindre skade. Styret skal, så langt det er mulig varsle seksjonseiere i forkant av bruk.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele

kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader tilknyttet leveranse av tv og datatjenester (kabel-tv og bredbånd) skal fordeles likt mellom hver seksjon.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal (loft) samt tilvist bod som er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsapparat.

§ 5

Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold omfattes også sluk på verandaene. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

§ 6

Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 7

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 8

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to til fire styremedlemmer. Styret velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Årsmøtet kan velge varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 9

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 årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

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.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 13

Om årsmøtet

Ved avstemninger har hver seksjonseier 1 stemme hver. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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 seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk. Det kreves også 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 som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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 avstemming 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 behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og biloppstillingsplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Biloppstillingsplassene disponeres av hjemmelsinnehaverne samlet. Styret kan fastsette eventuelle bruksregler, herunder skilting og parkeringsvakthold for biloppstillingsplassene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn.

§ 21
Utleieklausul

Alle boenheter på gnr 93, bnr 20 eller parseller delt fra denne, er etablert på område regulert til formål næring/service/utleie.

Hjemmelshaver til den enkelte boenhet har selv rett til å disponere over boenheten seks uker i sommerhalvåret og seks uker i vinterhalvåret. Utover dette skal boenheten gjøres tilgjengelig for utleie. Vang kommune har krevd etablert evigvarende klausul om utleieplikt og slik erklæring er derfor tinglyst som heftelse på hvert seksjonsnummers grunnbokblad. Seksjonene 1-14 er ihht vedtak i Vang kommune fritatt utleieplikten.

§ 22
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Olatunet boligsameie
Vedlegg til vedtekter
Eierbrøker – tilleggsareal

Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggs- areal m2	Biloppstillingsplass
1	Bolig	30		
2	Bolig	52		
3	Bolig	52		
4	Bolig	45		
5	Bolig	52		
6	Bolig	30		
7	Bolig	30		
8	Bolig	30		
9	Bolig	62		
10	Bolig	52		
11	Bolig	52		
12	Bolig	45		
13	Bolig	52		
14	Bolig	62		
15	Bolig	30		
16	Bolig	52		
17	Bolig	45		
18	Bolig	52		
19	Bolig	30		
20	Bolig	30		
21	Bolig	30		
22	Bolig	62		
23	Bolig	52		
24	Bolig	45		
25	Bolig	52		
26	Bolig	62		
27	Bolig	30		
28	Bolig	52		
29	Bolig	45		
30	Bolig	52		
31	Bolig	30		
32	Bolig	30		
33	Bolig	30		
34	Bolig	62		
35	Bolig	52		
36	Bolig	45		
37	Bolig	52		
38	Bolig	62		
Sum		1730		

LADEREGLEMENT for EL- og Hybridbiler

vedtatt i ordinært årsmøte OLATUNET Boligsameie 2 april 2019

Sameiet har pt. montert to 10A stikk på utsiden av smøreboden.

Årsmøtet vedtok at det monteres ytterligere 4 stikk, alt hurtiglader.

Plassene nærmest bodene skal gruses opp og reserveres biler med behov for lading.

Etter lading plikter bruker å skru av sikring til aktuelt stikk i sikringsskapet i smøreboden, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Smøreboden skal holdes låst.

Plass frigis til bil med ladebehov.

- Seksjonseiere som har **EL-Bil** betaler et **årlig beløp på kr. 500,-** for fri tilgang til lading av egen bil.
- Seksjonseiere som har **hybrid** betaler et **årlig beløp på kr. 150,-** for fri tilgang til lading av egen bil.
- Seksjonseiere som ønsker å **leie ut** seksjonen kommersielt, med tilgang til lading for leietaker, **betaler (i tillegg) et årlig beløp på kr. 500,-** for fri tilgang til leieforholdet.
- Seksjonseiere som unntaksvis får **besøk** av gjester med behov for lading av EL- eller Hybridbil må selv å rapportere og betale for dette til **sameiets konto: 1503.09.74627**.
Vedtatte satser er: kr. 25,- pr lading av Hybridbil, og kr. 100,- for lading av EL-BIL.

NB! Vipps er ikke mulig, innbetal med melding og skriv «**gjestelading**» i meldingsfeltet.

Regler for bruk av badstu

Hygiene- og ordensregler for Badstuen i Olatunet boligsameie.

Bygger på Forskrift for badeanlegg, bassengbad og badstu m.v., av 13. juni 1996.

- Dusj i leiligheten før du går i badstuen.
- Det er ikke tillatt å bruke utendørs fottøy i badstuen.
- Personer som har smittsomme sykdommer, åpne sår eller bandasjer bes ikke bruke badstue.
- Det er forbudt med røyk, snus og tyggegummi i badstuen.
- Barn under 15 år skal være i følge med voksne.
- Det skal brukes håndklær eller peshtemal under kroppen.
- Vi opptrer hensynsfullt, unngå skader på rom og utstyr og unngå unødig støy.
- Enhver er ansvarlig for opprydding, samt påse at ovner og lys er slukket, og at døren er forsvarlig låst når man forlater badstuen som sistemann.
- Kode til badstunøkkel skal ikke oppgis til utenforstående.

Disse er ment for å fremme felles trivsel og hygge. For øvrig er det viktig å bruke sunn fornuft for både god hygiene og godt vedlikehold av et felles rom. Kos deg ☺

Januar 2022.

