

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LUNDÅSVEIEN 1, OSLO

Vedtatt i sameiermøte
den 25. november 2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo kommune og består av 2 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, g.nr. 102, b.nr. 212 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Herunder omfattes foruten selve seksjonen, også tinglyst tilleggsareal i grunn og bygg. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse 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. Bygningsmessige forandringer eller installasjoner av vesentlig karakter 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 iht. sameierbrøk, og dekker kostnader som felles brøyting, vedlikehold av arealer benyttet av alle seksjoner, kommunale utgifter, strøm (ved eventuelt fellesanlegg), etc. Alle kostnader som hver av seksjonene selv kan stå juridisk ansvarlig for, er vedkommende seksjon også forpliktet til å betale for.

4. VEDLIKEHOLD

Innvendig og ytre vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Herunder omfattes også vedlikeholdsansvar for tildelt bruksrett av areal i grunn. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til eventuell forgrening som alle seksjonene er tilkoblet. Drenering, etc. rundt egen seksjon er den enkelte seksjonseiers ansvar. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger fram til eventuell felles koblingsboks e.l. Sameierne har i fellesskap ansvar for de områder av eiendommen som er til felles benyttelse, jf. Utomhusplan inntatt bakerst i nærværende vedtekter.

5. BRANNFORSKRIFTER

Det påligger eier å sørge for at seksjonen er tilstrekkelig utstyrt og vedlikeholdt med hensyn til brannsikringsutstyr i.h.t. de lover og forskrifter som gjelder.

6. STYRET

Sameiets styre består av samtlige seksjoner. Det skal velges en styreleder for 2 år av gangen, styrelederen har ikke ekstrastemme.

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 å treffe alle bestemmelser om ikke loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8. OM STYREMØTET

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LUNDÅSVEIEN 1, OSLO

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.

9. OM SAMEIERMØTET

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

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Sameiere 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.

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

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.

10. INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne 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 ett forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte, skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LUNDÅSVEIEN 1, OSLO

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

11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet 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.

12. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13. FORRETNINGSFØRER

Sameierne kan i fellesskap vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

14. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jft. 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 frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

15. FRAVIKELSE

Medfører sameiernes 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 kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

16. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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 for sameiermøtet til avgjørelse.

17. EKSKLUSIV BRUKSRETT

Sameierne har eksklusiv bruksrett til areal avmerket på reguleringskart vedlagt disse vedtekter.

18. UTBYGGING

Eier av seksjon nr. 1 har rett til å utbygge areal. Eier av seksjon nr. 2 har ingen rettigheter i arealet, men må medvirke, i den grad det er nødvendig, i søknadsprosesser knyttet til dette. Eier av seksjon nr. 1 bærer kostnader knyttet til utbygging fullt ut med mindre det gjelder fellesarealer.

Eldre bygningsmasse berøres ikke av vedlikeholdskostnader, løpende utgifter, etc. som er knyttet til nybygget, dette gjelder også vice versa.

19. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter fordrer tilslutning fra begge seksjoner.

20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner, av 23. mai 1997 nr. 31.

Oslo, den 25. november 2017