

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYGDØY ALLE 59

Vedtatt i sameiermøte den 5. mai 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Endret i ekstraordinært sameiemøte den 7. oktober 2008.

§ 1 NAVN OG FORMÅL.

Sameiets navn er «Bygdøy Alle 59» i Oslo.

Sameiet består av 17 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 15.07.96 og reseksjonering tinglyst den 18.12.97.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.21, bnr.47 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

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

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med unntak av staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan tilsammen erverve inntil 10% av sameiets boligseksjoner.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes 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 installasjonen.

Sameiet kan gi en boligseksjon enerett til bruk av bod/boder/fellessareale.

Boligseksjonens rett til å disponere bod/boder/fellessareale skal være vederlagsfri.

Disposisjonsretten er midlertidig, og kan fratras en sameier. Målet er at alle sameierne skal ha disposisjonsrett til en bod hver. Sameiet vil ved tildeling om mulig ta hensyn til naturlig beliggenhet og tilgang for den enkelte seksjon.

§ 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.

For lagerlokalene som tilligger snr. 3 og snr. 5 betales fellesomkostninger og omkostningstilskudd etter halv sameierbrøk.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter for sameiets heis fordeles på sameierne etter vedtatt fordelingsnøkkel av de sameiere som bruker heisen dvs. snr. 9, 10, 13, 14, 17, 18, 20 og 21.

Ved forsinkelse betales renter fra forfall i h.h.t. morarenteloven. Vedvarende forsinkelse eller unnlattelse av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiet har tinglyst panterett i hver seksjon på inntil kr 50.000 og styret forplikter seg til å vike prioritet for seksjonseierens egne pantsettelsler, til etter 80 % av seksjonens låneverdi til enhver tid, etter takst etter Forsikringsrådets regler.

§ 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 forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det er en forutsetning at dette vedlikeholdet skal ha god standard.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND.

Sameiemøte 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.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERNE.

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret og forretningsfører for registrering innen 14 dager etter overtakelse.

§7 STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets 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. Styret kan gi prokura.

§9 OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det holdes 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 utgjøre mer enn en tredjedel 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.

§ 10 SAMEIERMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. 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 til sammen 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 tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte 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.

§11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING.

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. 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 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøte 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 sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet,
- 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% 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 sameiere.

§ 13 OM SAMEIERMØTET.

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiemøte, 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 på sameiermøtet, 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 sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameieme.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av registrert regnskapsfører. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, 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 på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16 MISLIGHOLD.

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §26. Advarsler 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.

§ 17 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 kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner §27.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Sameier må ikke sette opp radio-/TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonene uten forutgående godkjenning fra styret.

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

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet 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 fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

21 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 1997.