

PRESTMOSVEGEN 17 BOLIGSAMEIE (org.nr 990 939 217)

Vedtatt på stiftelsesmøte 29. november 2006
Endret på ordinære årsmøter (sameiermøter) 3.april 2014, 19.april 2017, 23. april 2018,
29.april 2019, 7.mai 2020.

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiets navn er Prestmosvegen 17 Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 27, bnr. 384 i Nannestad kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 29 boligseksjoner i henhold til seksjonerings-begjæring tinglyst den 16.11.2006.

§ 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 eller Styret.

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 seksjonseierens 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. Sameiet skal gis adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren 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

Vedlikehold

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

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke 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 fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong, terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Den eier som har bruksrett til balkong/terrasse har ansvaret for vedlikeholdet av den indre bruksflate av denne. Kostnaden med slikt vedlikehold er særutgift for eieren. Dette vedlikeholdet omfatter det som er nødvendig for å ivareta balkongen/terrassens funksjon som bruksareal for eieren, dette gjelder bla vegger, gulv og rekkverk.

Sameiet har kun ansvar for det ytre vedlikehold av balkonger/terrasser, dog slik at sameiet kan beslutte at også de innvendige veggflatene skal males/utbedres samtidig med at Sameiet maler de ytre veggflatene.

Seksjonene i 1. etg. må sørge for at gresset innenfor sin seksjon til enhver tid er klippet slik at det ikke kommer i kontakt med gjerde/treverk/terrasser. Dette gjelder for hele vekstsesongen (april-oktober). Gressklipper og kantklipper kan lånes av Grendelaget.

§ 5

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 fellesutgiftene.

§ 6

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Meldingen må inneholde navn, person/foretaksnummer, postadresse, telefonopplysninger og epostadresse. Dersom seksjonen leies ut plikter seksjonseieren å gi Sameiets styre og forretningsfører informasjon om dette, inklusive kontaktopplysninger om leietaker.

§ 7

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges av Årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8

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 kan treffe vedtak når minst tre medlemmer 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.

Styret kan godkjenne at seksjonseiere får benytte Sameiets forsikring i forbindelse med skade på en den enkeltes seksjon. Den enkelte seksjonseier er da forpliktet til å betale egenandelen. Dersom skaden skyldes manglende vedlikehold, uaktsomhet eller skjødselsløshet fra seksjonseier/dennes leietaker, kan Sameiet kreve hele skaden dekket av den enkelt seksjonseier.

§ 9

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere 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.

§ 10

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.

§ 11

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 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 fem prosent av de årlige fellesutgifter.

§ 12

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.

§ 13

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.

§ 14

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.

§ 15

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.

§ 16

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.

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av Årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18

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.

§ 19

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.

Sameiet er forpliktet til deltakelse i Prestmosvegen Grendelag for ivaretagelse av felles utearealer og tekniske anlegg på gnr 27 og bnr 376 (gjenværende restareal av opprinnelig hovedbøl).

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

Biloppstillingsplassene på Prestmosvegen Grendelags område disponeres i fellesskap av hjemmelshavere i de tre sameiene som er tilsluttet Grendelaget. Styret i Grendelaget fastsetter de nærmere reglene om bruken av plassene.

§ 20

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.

Prestmosvegen 17 Boligsameie
 Vedlegg til vedtekter
 Eierbrøker – tilleggsareal

Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggsareal m2	Biloppstillingsplass
1	Bolig	29		
2	Bolig	29		
3	Bolig	52		
4	Bolig	46		
5	Bolig	46		
6	Bolig	46		
7	Bolig	52		
8	Bolig	52		
9	Bolig	29		
10	Bolig	29		
11	Bolig	22		
12	Bolig	29		
13	Bolig	52		
14	Bolig	52		
15	Bolig	52		
16	Bolig	68		
17	Bolig	69		
18	Bolig	52		
19	Bolig	52		
20	Bolig	52		
21	Bolig	52		
22	Bolig	52		
23	Bolig	52		
24	Bolig	46		
25	Bolig	46		
26	Bolig	46		
27	Bolig	52		
28	Bolig	52		
29	Bolig	52		
Sum		1360		
Eierbrøk nevner		1360		