
VEDTEKTER

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Englegården –Torshov Kvartal XIV.B

Sameiet består av 93 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 225, bnr. 9 med fellesareal av enhver art.

Eiendommen består av følgende gateadresser:

- Edmund Neupertsgt. 1 og 3
- Johan Selmersgt. 8, 10 og 12
- Jolly Kramer-Johansens gt. 2 - 4
- Agathe Grøndahlsgt. 45, 47 og 49.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukeren av andre seksjoner.

Seksjonseierne eier i fellesskap sameiets fellesanlegg.

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 og installasjoner skal meldes skriftlig til styret før de påbegynnes.

§ 3. FELLESGIFTER

Fellesskiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (BRA).

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser, etter påkrav, og feilinformasjon i forbindelse med betaling, anses som vesentlig mislighold.

Seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Sameierne bærer hver for seg alt ansvar for vedlikehold av sine seksjoner, og plikter å gjennomføre dette slik at unødig skader oppstår bl.a med følgeskader i andre seksjoner, så sant skaden ikke skyldes mangler ved bygningen, felles ledninger, og anlegg.

Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, eller felles tekniske installasjoner, kan kun foretas med styrets samtykke. Styrets samtykke kreves også for utvendig tilbygg eller endringer i fasade og liknende. Det samme gjelder uteanlegget og fellesrom.

Eier av seksjon skal selv for egen kostnad sørge for et forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og de ytre rom som boligen disponerer, herunder innfelte uteområder på tak, loftsboer og kjellerboer.

Vedlikehold i egen seksjon skal alltid være i samsvar med gjeldende lovverk og forskrifter gitt av våre myndigheter.

Seksjonseierne skal utvise særlig aktsomhet og jevnlig kontroll av panelovner, komfyrer, elektrisk kjøkkenutstyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, tørkeskap, dører, vinduer m/ruter, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes sikringskap.

Videre vedlikehold og kontroll av sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter, oppsteking og rensing av egne sluk- og avløpsledninger til vannlås mellom bolig og fellesanlegget skal utføres årlig. Seksjonseier skal sikre god utlufting gjennom boligens avtrekkssystem.

Styret kan pålegge seksjonseier å utføre vedlikehold, reparasjonsarbeid og renhold slik det er beskrevet ovenfor. Etterkommes ikke pålegget kan styret la arbeidene utføres for seksjonseierens regning og risiko.

Ved tap av systemlåsnyttel(er), er sameier økonomisk ansvarlig for alle utgifter ved utskifting av låsesylindere og produksjon av nye nøkler.

Det maksimale antallet nøkler som kan kvitteres ut pr. seksjon er 5 - fem - nøkler.

§ 5. OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

Seksjonseierne har fri adgang til å overdra seksjonen; det være seg ved salg, arv eller på annen måte. Seksjonseierne har ikke utløsningsrett, ikke forkjøpsrett til annen seksjon eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Overdragelse og fremleie skal omgående meldes til styret og forretningsfører, og ny seksjonseier skal også levere erklæring hvor det bekreftes at vedtekter og husordensregler aksepteres.

Ved overdragelse og/eller fremleie, skal systemlåsenøkler til gården overleveres til ny seksjonseier/leier. Seksjonseier er forpliktet til å holde orden i de utkvitterte systemlåsenøklerne, og er økonomisk ansvarlig for de utgifter gården får ved tap av nøkler.

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke motsetter seg en søknad, regnes denne som godkjent 7 arbeidsdager etter at den er sendt.

§ 6. STYRET

Sameiet skal ledes av et styre på maksimalt 5 medlemmer inkludert styreleder. Styrets leder velges særskilt, men utover det konstituerer styret seg selv, herunder eventuelt valg av nestleder.

Styret skal velges av årsmøtet blant seksjonseierne.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper, eller ved avslutning av det første ordinære årsmøtet etter at medlemmet ikke lenger er seksjonseier. Gjenvall kan finne sted.

§ 7. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar norske lover, sameiets vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtatt fattes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme

§ 8. FIRMATEGNING

Styret forplikter seksjonseierne ved underskrift av leder eller nestleder + 1 styremedlem. Styret kan meddele prokura.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter rett til å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

§ 9. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet, og skal avholdes minimum 1 gang pr år (ordinært årsmøte). Ved behov kan det avholdes ekstraordinært årsmøte, og dette har samme virkning som ordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men aldri være kortere enn 3 dager

Styret skal sende ut varsel til seksjonseierne før innkalling til ordinært årsmøte sendes ut. Innkallingen skal inneholde informasjon om og frist for å sende inn saker til årsmøtet. Fristen bør være på minst 7 dager fra varsel sendes.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Dette gjelder blant annet vedtektsendringer.

§ 10.SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal minimum følgende saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets arbeid foregående år
- Årsregnskap
- Budsjett
- Valg av styre
- Valg av valgkomite

Andre saker som er nevnt i innkallingen skal også behandles.

Valgkomiteen skal bestå av 2 til 3 personer og konstituerer seg selv, og utpeker en til leder som skal lede komiteen i dens arbeide.

§ 11. OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har seksjonseier stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig kan bare representere en seksjonseier.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

§ 12. REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§ 13. MISLIGHOLD

En seksjonseier som til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser kan etter vedtak fra styret pålegges å selge sin seksjon. Dette gjelder så vel ved brudd på betalingsforpliktelser, som overtredelse av vedtekter og/eller husordensregler.

Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen på minst seks måneder fra pålegget er mottatt. Som sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, har sameiet panterrett i de enkelte eierandelene/seksjonene. Panterrettens størrelse tilsvarer lovens til enhver tid gjeldende maksbeløp.

§ 14. ORDENSREGLER

Som ordensregler gjelder de regler som årsmøtet har vedtatt med simpelt flertall. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold.

§ 15. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasade o.l., må være godkjent av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er søknadspliktige hos bygningsmyndighetene (f.eks. anleggelse/ombygging av våtrom, endring av bærende konstruksjoner o.l.), må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§16. ULOVLIG BRUK AV EIERSEKSJON

Seksjonen skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i noe ervervsmessig og/eller yrkesmessig virksomhet som medfører sjenanse for de øvrige beboere. Det vises til seksjonseiers vedlikeholdsplikt i § 4 ovenfor, samt husordensregler og annen relevant lovgivning m.m.

Historikk

- Vedtatt i ekstraordinært sameiemøte den 25.november 1992.

Revidert på

- ordinært sameiemøte den 25. april 1994
- på ekstraordinært sameiemøte 7.oktober 1997
- ord. sameiemøte 25.04.2000
- ord. sameiemøte 04.05.2002
- ord. sameiemøte 20.04.2004
- årsmøte 20.april 2021 («boligareal» er videreført som begrep, men må defineres i fremtiden)
- årsmøte 6.juni 2023 – Redusert antall seksjoner med 1 (sammenslåing av seksjon 12 og 13)