

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET RAGNA NIELSENS VEI 32-40



Innholdsfortegnelse	Side
§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL	3
§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT	3
§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)	3
§ 4. VEDLIKEHOLD – SEKSJONSEIERS ANSVAR	3
§ 5. VEDLIKEHOLD – SAMEIETS ANSVAR	4
§ 6. GODKJENNELSE AV SEKSJONSEIERE	5
§ 7. STYRET	5
§ 8. STYRETS VEDTAK	5
§ 9. FIRMATEGNING	5
§ 10. ÅRSMØTET	5
§ 11. SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE	6
§ 12. SAKER ÅRSMØTET KAN BEHANDLE	6
§ 13. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING PÅ ÅRSMØTET	6
§ 14. REVISOR	6
§ 15. SIKKERHET	6
§ 16. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN – FRAVIKELSE AV BRUKSENHET	7
§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	7
§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTER	7
§ 19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER	7
§ 20. BRANNVERN	7
§ 21. PARKERING FOR BEBOERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE	7

Vedlegg:

1. Skjema for registrering av hund	8
2. Skjema for informasjon om utleie av leiligheter	9
3. Skjema for bestilling av skilt til postkasser og ringetablå	10

VEDTEKTER

§ 1. NAVN, FORETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet består av 49 boligseksjoner og ble opprettet 6.3.1984. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 87, bnr. 36 i Ragna Nielsens vei 32-40, Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteresse i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte forutsatt at seksjonseierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, jfr. § 6 om godkjenning. Bruksenheten 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 på forhånd meldes til styret.

Ved utleie/fremleie er det seksjonseiers ansvar å sørge for at sameiets vedtekter og husordensregler gjøres kjent for den som leier leilighet i sameiet.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelse på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtak med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for mislighold som for husleiebetaling i husleieloven. Fellesutgiftene betales forskuddsvis med forfallsdato som fastsettes av styret eller forretningsfører. Ved for sen betaling kan styret innføre purregebyr på manglende betaling samt kreve forsinkelsesrente i henhold til Lov om forsinket betaling.

§ 4. VEDLIKEHOLD – SEKSJONSEIERS ANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karm
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater

- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Ved behov for service på dører og/eller dørautomatikk som skyldes feil bruk, vil kostnadene til servicebesøket faktureres den sameier som har utløst behovet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i denne paragrafen, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Ved mistanke om behov for utskifting av sluk, vinduer eller ytterdør skal styret alltid kontaktes før prosessen iverksettes.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av tidligere seksjonseier.

Unnlater en seksjonseier å etterkomme sin vedlikeholds- og utbedringsplikt ifølge denne paragrafen, som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne la mislighold eller utbedringer bli utført for seksjonseierens regning.

§ 5. VEDLIKEHOLD – SAMEIETS ANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under seksjonseierens vedlikeholdsplikt i § 4. i vedtektene og Eierseksjonslovens § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i dette avsnitt. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine

nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. Eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiets energikilder skal kun bestå av sameiets til enhver tid godkjente fellesløsninger

§ 6. GODKJENNELSE AV SEKSJONSEIERE OG FREMLEIE

Salg/kjøp/fremleie av seksjon må meldes til styret for godkjenning og registrering (se vedlagt skjema). Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Overdragelse/salg/fremleie av seksjon kan ikke skje til offentlig person.

Ved fremleie er seksjonseier ansvarlig for at det til enhver tid foreligger riktig kontaktinfo knyttet til leietager i beboerportalen. Hvis tilgjengelig ønskes både telefonnummer og e-postadresse.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret velges på årsmøtet. Styreleder velges særskilt.

§ 8. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslag.

§ 9. FIRMATEGNING

To styremedlemmer i fellesskap tegner for sameiet.

§ 10. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. 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.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen sendes per post. Innkalling kan sendes elektronisk dersom seksjonseieren har samtykket til dette.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter Eierseksjonslovens §41.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. 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. Fullmakt kan sendes elektronisk per e-post.

§ 11. SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for det foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 12. SAKER ÅRSMØTET KAN BEHANDLE

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 10, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 9. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 13. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING PÅ ÅRSMØTET

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 14. REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 15. SIKKERHET

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panteretten med inntil kr 10.000 i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurance/erstatningssum, og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle. Denne panteretten som er uten opptrinnsrett er prioritert etter 75% av førstinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter forsikringsrådets regler.

§ 16. PÅLEGG OM SALG AV SEKSONEN – FRAVIKELSE AV BRUKSENHET

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Eierseksjonslovens § 38 og § 39 samt Tvangsfullbyrdelsesloven §4-18, 4-19 og 11-7 11-20 kommer til anvendelse. Som vesentlig mislighold regnes også brudd på bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge etc. kan skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTER

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, eller med de unntak som gjelder i eierseksjonsloven.

§ 19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner med forskrifter (eierseksjonsloven).

§ 20. BRANNVERN

Seksjonseier plikter til enhver tid å gjøre seg kjent med, samt forholde seg til de retningslinjer som gis av styret. Dette gjelder blant annet slokningsutstyr, røykvarsler, sameiets alarmsystem og møteplass ved en alarmsituasjon. Det vises også til Forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn.

Ved behov for service på brannvarslingsanlegget som skyldes feil bruk og/eller demontering av detektor i en seksjon vil kostnadene til servicebesøket faktureres den enkelte sameier

§ 21. PARKERING FOR BEBOERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Styret gis fullmakt til å vurdere, etter en godt begrunnet søknad, at egen øremerket parkeringsplass kan disponeres av en beboer med nedsatt funksjonsevne. Opphører behovet tas reservasjonsretten bort. Fullmakten gjelder for til enhver tid maksimum to av parkeringsplassene som sameiet disponerer.

§ 22. FORSIKRING

Sameiets styre plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdig forsikret. Hver enkelt sameier har selv ansvar for å tegne egen innboforsikring. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring skal sameiets til enhver tid gjeldende egenandel dekkes 100 % av den sameier som har forårsaket skaden.

Skriv tydelig og med blokkbokstaver

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Registreringsskjema for hund

Eiers navn	
Adresse	
E-post	
Telefon	
Hundens rase	
Kjønn	

Registreringsskjema skal leveres/sendes styret snarest etter at hund er anskaffet.

Følgende regler gjelder for dyrehold i sameiet:

§ 5. DYREHOLD

- Hunders navn og rase *skal* meddeles styret for registrering (benytt vedlagt skjema).
- Hunder skal alltid føres i bånd i oppganger og på sameiets eiendom forøvrig.
- Ekskrementer fra dyret skal omgående fjernes fra boligsameiets område.
- Klager på dyrehold innen sameiet sendes skriftlig til styret. Ved tre begrunnede klager fra andre beboere, må dyret fjernes fra boligsameiet.
- Det er ikke tillatt å mate dyr på eller fra balkongene eller å sette ut mat til dyr på sameiets eiendom for øvrig.
- Det er ikke tillatt å slippe inn løse dyr, spesielt katter, i oppgangene.

For øvrig henvises det til bestemmelsene i «Lov om hundehold» samt de regler som til enhver tid gjelder for hundehold som fastsettes av Oslo kommune.

Jeg bekrefter herved at jeg har satt meg inn i de regler som gjelder for dyrehold i sameiet:

Signatur:

Oslo _____ / _____ - _____ Signatur _____

Sameiet Ragna Nielsens vei 32-40

Informasjon til Styret ved utleie av eierseksjoner

Opplysninger om eier:

Seksjonseiers navn	
Seksjonsnummer	
Adresse	
Telefon privat	
Mobiltelefon	
Telefon jobb	
E-postadresse	

Opplysninger om ansvarlig leietaker:

Leietakers navn	
Telefon privat	
Mobiltelefon	
Telefon jobb	
E-postadresse	
Antall personer i husstanden	

Seksjonseier bekrefter å ha gjennomgått vedtekter og husordensreglene for sameiet Ragna Nielsens vei 32-40 med ansvarlig leietaker. Ansvarlig leietaker bekrefter å ha lest vedtektene og husordensreglene.

Bekreftende signatur:

Oslo ____ / ____ -20 ____

Seksjonseier/utleier

Ansvarlig leietaker

DataCall AS

BESTILLING AV SKILT TIL POSTKASSE/PORTTELEFON

Skiltene kan bestilles fra firma DataCall AS

Skilt kan bestilles enten på telefon: 67.58.99.00 eller ved å sende inn vedlagte skjema til DataCall AS på telefaks 67.58.99.21. Bestillingen kan også sendes på: firmapost@datacall.no

Pris oppgis ved henvendelse til firmaet. Skiltene produseres og sendes pr. post med vedlagt faktura. Alle kostnader til skilt dekkes av beboeren.

Bestiller navn: _____

Adresse: Ragna Nielsens vei nr.

Postnr.: 0592 OSLO

Jeg kan nås på telefon: _____

Postkasseskilt: Størrelse: b95xh60mm
Farge: Hvit Skriftfarge: Sort

Tekst midtstilles i bredde og høyde

Navn som skal stå på postkassen _____

Skilt for ringetablå:

Navn som skal stå på ringetablået: _____

Skiltstørrelse: b68xh17mm, sort med gjennomlysende tekst

Bestillers underskrift: _____

Skriv tydelig og med blokkbokstaver