

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET AKERSBAKKEN 39

Vedtatt i sameiermøte den 5. mai 2004
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
§ 18 endret i ordinært sameiermøte 17.4.2008
§ 6 endret i ordinært sameiermøte 25.3.2010
§§ 4 og 6 endret i ordinært sameiermøte 18.4.2013
§ 6 endret i ordinært sameiermøte 8.4.2015
§ 2.1 lagt til i ordinært sameiermøte 26.4.2016

§ 1 - NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Akersbakken 39 (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 62 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasje-seksjon i henhold til oppdelingsbegjæringen for eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 218, bnr 18 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 rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten.

I tillegg til den leilighet som hver enkelt boligseksjon omfatter iht. oppdelingsbegjæring, har hver boligseksjonseier alene bruksrett til et bestemt uteareal (1. etg. leiligheter) og den balkong/terrasse og den/de bod(er) som iht. opprinnelig salgsprospekt for Akersbakken 39 fulgte med hver leilighet.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Vesentlige brudd på disse anses som mislighold, jf. § 16 i disse vedtekter.

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. Sameiermøtet treffer bestemmelsen om hvorledes fellesareal/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesareal/fellesrom blir holdt i orden.

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 alle installasjoner som gjelder fellesanlegg eller installasjoner som berører flere seksjoner. Det er ikke tillatt å tilkoble ventilator med motor til sameiets felles avtrekksanlegg.

§ 2.1 - Lading av el-biler i garasjeanlegget

Det er ikke tillatt å benytte sameiets elektriske anlegg til lading av fremdriftsbatteri til kjøretøy uten at det er inngått skriftlig avtale med garasjelaget om etablering av et privat ladepunkt på egen garasjeplass. Slikt ladepunkt skal være utformet i henhold til gjeldende krav, normer og kvalifiserte anbefalinger. Styret fastsetter hvordan installasjon skal bestilles.

Enhver kostnad for privat ladepunkt skal dekkes av garasjeplassens eier. Løpende brukskostnader fastsettes og belastes av styret. For det tilfellet at eget abonnement for strøm kan etableres har eier av garasjeplass plikt til å etablere slik avtale etter pålegg fra styret.

Det forutsettes at sameiets elektriske anlegg tåler merbelastningen som følge av lading av fremdriftsbatteri til kjøretøy. Enhver kostnad tilknyttet oppgraderingen av sameiets felles infrastruktur som følge av behov/krav relatert til lading av elektrisk drevne kjøretøy må dekkes av de av sameiere som har tilgang til lading.

Styret/vaktmester kan når som helst fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til avtale.

§ 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 unntak av seksjon 1 (garasjeanlegget) som betaler 2 % av sameiets samlede utgifter. Styret fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal av den enkelte sameier. Ved fastsettelsen av akontobeløpet kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter til påkostning og vedlikehold av utearealer og bygninger. De andre sameierne har lovbestemt panterrett 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 - VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten. 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 til og med seksjonens sikringsboks. Sameiere med terrasse plikter å sørge for at egen terrasse og sluk ikke tettes av is, snø, løv eller annet, men rengjøres regelmessig for å opprettholde slukets og avløpets dreneringsfunksjon. Vann- og andre følgeskader forårsaket av manglende måke- eller rensetiltak for å sikre bortledning av vann, dekkes av seksjonseier som disponerer terrassen.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Sameierne plikter å sørge for at eiendommens uteareal til enhver tid er velstelt.

Sameiets styre plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelsen til enhver tid er fullverdiforsikret. Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke ved egen forsikring.

Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 anvendes.

§ 5 - VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 - GODKJENNING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Seksjonseier er ansvarlig for at postkasser og ringetablå til enhver tid er utstyrt med

skikkelige navneskilt. Løse klistrelapper er ikke tillatt. Om seksjonseier misligholder denne plikten kan styret la dette utføres for eiers regning.

§ 7 - STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Sameiermøtet kan beslutte at det skal velges varamedlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt, for et år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Alle styremedlemmene bør ikke stå på valg samtidig.

§ 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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et 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.

§ 9 - OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes 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 til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle 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 - OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. 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.

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. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og 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.

§ 11 - INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene 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 et 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 med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

§ 12 - 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.

§ 13 - MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen 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 bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- 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 prosent 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.

§14 - REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 - FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, 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. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om

forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 - MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr 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 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 ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Vesentlige endringer, ombygginger, nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjenning. Tilsvarende gjelder for eventuelle utvendige monteringer, inngrep, tilpasninger, opparbeidelse av uteareal etc. knyttet til elektriske innretninger, antenner, varme og ventilasjonssystem, utluftingsventiler, skilting, belysning, plattinger, stativ etc.

Tilbygg/påbygg, installasjoner og andre arbeider som skal meldes til bygnings-, brann- og andre myndighetene, 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. Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og årsmøtet har vedtatt det, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 19 - ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 - HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på

sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man 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.

§ 21 - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige regler i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

