

VEDTEKTER FOR SAMEIET BÅHUSVEIEN 10-18

Vedtatt i årsmøtet den 07.03.2018 i medhold av lov om eierseksjoner 2017-06-16-65, Jf. tidligere lover av 4 mars 1983 nr. 7 og 23. mai 1997 nr. 31. Sist revidert i årsmøte den 25.03.2021.

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 88 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Seksjonene har gateadresser Båhusveien 10, Båhusveien 12, Båhusveien 14, Båhusveien 16 og Båhusveien 18. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 83, bnr 155 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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. Fellesanleggene 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 installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Innvendige bygningsmessige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer til strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre seksjonseiere.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Ved eierskifte hefter ny eier for udekkede forpliktelser knyttet til seksjonen og må eventuelt selv kreve refusjon hos tidligere eier.

Eventuell forhøyelse av fellesutgifter skal varsles minst en måned før iverksettelse.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Utskifting av sluk, vinduer og ytterdører er imidlertid sameiets ansvar.

Skader som påføres andre seksjoner eller fellesarealer som følge av manglende vedlikehold, kan føre til erstatningsansvar. Dette gjelder f.eks. ved vannskader fra bad eller lignende.

Ved skader der sameiets forsikring belastes, betales normalt egenandelen av sameiet. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseieres og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdeierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar 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 fellesutgiftene.

§6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Sameiet skal kreve inn en engangssum fra seksjonseier til dekning av utgifter til skilter på hhv. postkasser, ringeapparat og eventuelt dører, hver gang ny seksjonseier eller leietaker flytter inn i seksjonen. Engangssummen skal bygge på selvkostnadsprinsippet og fastsettes av styret.

§ 7

UTLEIE

Ved utleie av en seksjon er det seksjonseierens ansvar å påse at leietaker til enhver tid besitter informasjon om relevant lovverk, vedtekter og ordensregler for sameiet. Det påhviler også seksjonseieren å følge opp at gjeldende lover, vedtekter og regler etterleves. Seksjonseier plikter i tilfelle utleie skriftlig å informere styret. Sameiet skal kreve inn en engangssum fra seksjonseier til dekning av utgifter til skilting, registrering etc. Engangssummen skal bygge på selvkostnadsprinsippet og fastsettes av styret.

§8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre andre medlemmer og et varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for inntil 2 år. Styret settes sammen slik at halve styret er på valg hvert år, slik at styreleder og ett av styremedlemmene er på valg det ene året og de to andre styremedlemmene på valg året etter. Styrets leder velges særskilt. Kun personer som bor i - og er seksjonseiere i Sameiet Båhusveien 10-18 kan velges som styremedlemmer, med unntak av Styreleder som kan engasjeres eksternt. Styret konstituerer seg selv.

§ 9

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 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§10

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 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 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§11

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet 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 tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

§12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer, revisor og valgkomité.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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 vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet 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, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) Oppløsning av sameiet
- c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) Tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§14

OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, 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 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 leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§15

VALGKOMITÉ

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer som skal fremme forslag til årsmøtet vedrørende valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Valgkomiteen velges for en periode på ett år.

Valgkomiteen velger selv sin leder. Konstituering av valgkomiteen skjer på første styremøte etter det ordinære årsmøtet.

§16

REVISJON OG REGNSKAP

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

Revisor skal være Statsautorisert revisor eller Registrert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeidelse av årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøtet.

§17

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 på seks måneder. Med to tredjedelers flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører er berettiget til å innkreve et eierskiftegebyr fra både kjøper og selger ifm eierskifter. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid ifm avgivelse av opplysninger til taksmann og megler, samt notering av eierskiftet.

§18

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter §39 i eierseksjonsloven. . 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.

§19

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

§20

PARKERINGSPLASSER

Sameiets parkeringsplasser kan leies ut til seksjonseiere som selv bor i sameiet. Ingen kan i utgangspunktet leie mer enn en parkeringsplass; seksjonseier kan i kortere tid leie to, så lenge det er ledige plasser og ingen står på venteliste, og bare frem til andre beboere ønsker plass. Fremleie av parkeringsplasser er ikke tillatt. Parkeringsplasser tildeles løpende av styret.

3

Styret utarbeider leiekontrakter og fastsetter villkår for leie av parkeringsplasser.

§21

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser eller parabolantenn, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og/eller etter 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 av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for

årsmøtet til avgjørelse.

§22

ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§23

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemming om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 (salgspålegg eller fravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§24

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr 65. "LOV-2017-06-16.65".

§25

ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til sameiermøte, kan skje elektronisk. Den enkelte sameier plikter å holde styret oppdatert med en e-postadresse for slik kommunikasjon. Sameiere som ønsker papirbasert kommunikasjon kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon ved skriftlig avtale med styret.

§26

POSTKASSE

Alle plikter ved endring å bestille og betale for eget postkasseskilt, ikke tillatt med tape eller egne skilt på postkassene. Styret kan ved mislighold ilegge gebyr på kr 500,-.

§27

UTLEIE

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold innen innflytningsdato – administrasjonskostnader faktureres med kr 1000,- . Dersom leieforhold ikke meldes medfører det tilleggsgebyr på kr 1500,-. Informasjon skal inneholde navn, telefon og mailadresse til leietager(e).

§28
KORTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.