

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET JACOB AALLS GATE 18**

Sist endret på sameiermøtet 24 april 2006.

1.

Sameiet Jacob Aalls gate 18 (organisasjonsnr. 975 419 975 – heretter kalt sameiet) har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og forvaltning av eiendommen gnr. 215, bnr. 128 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har forretningskontor i Oslo. Det består av 63 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 9. september 1980 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst 10. mai 2002.

2.

Med de unntak som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt pantsette, selge og bortleie seksjonen. Salg og bortleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

3.1.

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret for ett år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning 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 sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder deres felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak gjort av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan gjøre vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak gjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Det hører 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 skje bare på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

3.2.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet, som holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelse skjer skriftlig med minst åtte og høyst 20 dagers varsel til alle sameiere.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller dersom sameiere som eier minst åtte eierseksjoner, framsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med en frist på minst tre dager.

På sameiermøtet gir hver seksjon en stemme.

Vedtaksendring krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter. Dog kan vedtektene ikke endres når det gjelder pkt. 3.5, pkt. 4.2 og pkt. 8.2.

Andre vedtak gjøres med alminnelig flertall, med mindre de etter loven krever høyere flertall eller enstemmighet.

En sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

3.3.

På ordinært sameiermøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Valg av styre og ett varamedlem.
3. Valg av revisor.
4. Godtgjørelse til styre og revisor.
5. Budsjett med vedlikeholdsprogram.
6. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen.

3.4.

Sameiermøtet treffer bestemmelse om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealene og fellesrom blir holdt ryddet og rengjort.

3.5.

Majorstuveien 36 har vederlagsfri rett til å benytte vaskeriet i Jacob Aalls gate 18. Dog må brukerne av vaskeautomatene m.v. selv erlegge de nødvendige mynter på maskinens myntinnkast. Dette forhold kan ikke endres.

3.6.

Som sameiets husordensregler gjelder «Husordensregler for bolig» utarbeidet av Huseiernes Landsforbund.

4.1.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Sameierne er solidarisk ansvarlige etter sameiebrøken for alt utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer, dog gjelder dette ikke vedlikehold av vinduer, vindusrammer og balkongdører. Eiere av leiligheter med balkonger er imidlertid ansvarlige for nødvendig tilsyn og renhold, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

Eierne av garasjeseksjonene betaler selv alt innvendig vedlikehold og reparasjoner i sine seksjoner.

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram som fremlegges på sameiermøtet for godkjenning.

Alle utbedrings- og vedlikeholdsarbeider vedtas med alminnelig flertall.

4.2.

Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesutgifter som fordeles forholdsmessig på seksjonen på grunnlag av sameierbrøken, dog med følgende unntak:

Utgiftene som representerer garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) settes til 3 % av de utlignede felleskostnader for eiendommen.

Som fellesutgifter som garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) skal betale 3 % av, regnes også kostnader til eiendommens utvendige vedlikehold. Dog skal garasjene med indre rom (snr. 1, 2, 3 og 5) alene forestå og betale for vedlikehold av hele nedkjørselen til garasjen fra bakkeplan til og med garasjeport. Vedlikeholdsansvaret omfatter også alle arbeider forbundet med sandfanger, samt de driftstiltak av enhver art som er nødvendig for bruk av garasjenedkjørselen. I tillegg til ansvaret for horisontalplanet, omfatter drifts- og vedlikeholdsansvaret også nedkjørselens vertikale flater (vanger) opp til bakkeplan, samt takflater i helt/delvis overdekket del av nedkjørselen. Vedlikeholdsansvaret omfatter også dører og porter fra snr. 1, 2, 3 og 5 som går inn til innvendig fellesareal, naboer, andre sameiere eller bruksberettigede. Eier av snr. 1, 2, 3 og 5 har ansvaret for driften og vedlikeholdet av ventilasjonsanlegget som betjener/skal betjene disse seksjoner og gjelder også for senere erververe av seksjonene. Dersom snr. 1, 2, 3 og 5 er eiet av flere eiere fordeles alle fellesutgifter samt vedlikeholdsforpliktelser mellom dem forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameiebrøkene, men slik at de som til enhver tid eier snr. 1, 2, 3 og 5, overfor sameiet er solidarisk ansvarlige for forpliktelsene.

Disse forhold kan ikke endres.

4.3.

Sameierne skal kvartalsvis innbetale et akontobeløp til dekning av deres andel av de årlig budsjetterte felleskostnader. Unnløstelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene er mislighold fra sameiers side.

4.4.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegg ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene bli utført for vedkommende sameiers regning.

5.

Bygningsmessige ombygninger av seksjonene kan foretas bare med styrets godkjenning.

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og sameiermøtet har vedtatt det, samt at godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

6.1.

Eiendommene skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko). Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

For ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av bygningens fellesforsikring, må sameieren selv sørge for forsikring.

6.2.

Dersom bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelle erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesarealer osv. avgjør sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte ved alminnelig flertalls hvordan det skal forholdes.

6.3.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer sameieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at sameieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som sameiet har på bygningen.

Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av sameiet som felleskostnad.

7.1.

Sameiet forbeholder seg panterrett for kr. 5.000 i den enkelte seksjon til dekning av felleskostnader. Denne panterrett skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst uten opptrinnsrett.

Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med denne panterrett etter 90% av lånetakst avholdt av autorisert takstmann.

7.2.

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

8.1.

For så vidt annet ikke følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

8.2.

Sameierne er kjent med de tinglyste erklæringer på eiendommen om rett og plikt for Kirkeveien 51 til å leie 17 garasjeplasser, adkomstrett m.v., plikt til utleie av 24 garasjeplasser til Eckersbergs gate 30/32, adkomstrett over eiendommen for Majorstuveien 36 og Kirkeveien 57 m.v. De tinglyste erklæringer kan ikke endres.