

Vedtekter for Sameiet Kaptein Oppegårdsvei 1

Pr. 19.06.2012

- §1 Navn: Sameiet Kaptein Oppegårdsvei 1
Sameiets adresse = Kaptein Oppegårdsvei 1 A og B – 1164 Oslo
Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen,
Gnr. 181, bnr. 504 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.
Tillegg til §1 av 19.6.2012
Sameiet har 233 sameiebrøker hvorav de 13 boligseksjonene utgjør 221 sameiebrøker og garasjen 12 sameiebrøker.

Seksjon 1	11/221
Seksjon 2	12/221
Seksjon 3	15/221
Seksjonene 4-11	20/221
Seksjon 12	12/221
Seksjon 13	11/221
Seksjon 14 garasje	12/233

Endring av sameiebrøkene for den enkelte boligseksjon kan bare gjøres etter forutgående oppmåling og vedtektsendring gjennom sameiemøtet. Seksjon 14 garasje har permanent 12 sameiebrøker og bærer sin andel av fellesutgiftene fordelt på de 6 garasjeierne ut fra samlet antall sameiebrøker for boligseksjonene og garasjen. Det henvises også til §24 om eierforholdene til garasjeplassene.

- §2 **ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**
Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon med full disposisjonsrett til den leiligheten / boder / areal som er knyttet til seksjonen. Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiet, jrf. &6 om godkjenning.
Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Boligenhetene skal kun benyttes til boligformål.
Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Både utvendige bygningsmessige og innvendige konstruksjonsmessige forandringer skal meddeles styret.
Tillegg til §2 av 19.6.2012
Ingen seksjonseier kan for framtiden eie mer enn 1 seksjon i sameiet.
Nåværende felleseie av seksjon 2 berøres ikke av denne endringen. Dersom seksjon 2 selges, kan ikke denne overtas av Nilssen eller Fjære.

- §3 Endring av 24.11.2005
FELLESUTGIFTENE

Styret skal innen 30. november hvert år fremlegge forslag til budsjett og fellesutgifter som så skal godtas av sameierne. Alle sameiere skal få tilsendt de nye fellesutgiftene innen utgangen av desember.

Fellesutgiftene skal betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned (viser forøvrig til huseielovens bestemmelser).

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendige vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunkter, det vil si der hvor vannrør har an boring til stigeledning og inn til den enkelte leilighet, og elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens innvendige vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Ved oppgradering, verdiøkning av seksjonen bør dette forsikringsmessig dekkes ved tegning av tilleggsforsikring av seksjonseieren.

Ved renovering, oppussing av eierseksjoner pålegges seksjonseier at fellesområder, inngangsparti, trapper holdes ryddige og rene etter tilsmussing forårsaket av samme under hele perioden arbeidene pågår.

Eventuelle skader på og tilsmussing av fellesareal forårsaket ved renoveringen, utbedres av seksjonseier for dennes regning.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen (gården), fellesrom, fellesarealer inklusive gårdsplass, anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Seksjonseierne henstilles til at farge og utforming av markiser søkes utformet nærmest eksisterende, slik at fasaden får et enhetlig preg.

Ved graverende mangler på vedlikehold hos sameier som forringer gårdens stand, kan styret etter tre mnd. skriftlig varsel la dette utføres for sameiers regning.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiet kan med alminnelig flertall opprette et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Slike beløp skal seksjonseierne innbetale til fondet sammen med den månedlige innbetaling av fellesutgiftene.

§6 GODKJENNELSE AV SAMEIERE

Kjøper(e) av seksjon(er) og fremleietagere(e) må meldes til styret for godkjenning. Slik melding skal skje skriftlig. I meldingen skal angis 1. hvilken seksjon det gjelder, 2. om det gjelder salg eller fremleie, 3. fra hvilken dato salg eller fremleie trer i kraft, samt 4. navn på kjøper(e) eller fremleietagere(e). Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tillegg til §6 av 19.6.2012

Ved salg av en seksjon betaler kjøper et eierskiftegebyr som innkreves av megler eller annen instans som er ansvarlig for tinglysingen av eierskiftet. Styret fastsetter størrelsen på eierskiftegebyret.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal betå av en leder og 2 eller 4 andre medlemmer eller varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er ett år. Styrets leder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

Alle seksjonseiere plikter å være med i styret etter følgende roteringssystem dersom det ikke er mulig å få valgt et fullstendig styre gjennom hel eller delvis frivillighet:

Seksjonseiere med lengst botid uten å ha vært med i styret tidligere velges i følgende rekkefølge; Styreleder, medlemmer (2) og vara (inntil 2). Er det ikke mulig å velge et fullstendig styre på grunnlag av dem som ikke har vært med i styret tidligere, velges det blant tidligere styreledere/styremedlemmer/vara som lengst/mindre lengst osv. ikke har vært med i styret. Den seksjonseier som tidligere har vært med i styret, og som har den lengste perioden utenfor styret (ikke som varamedlem), velges i så fall som styreleder.. Seksjonseiere som ikke bor i sameiet og er bosatt i Oslo, er omfattet av samme roteringssystem med unntak av ledervervet i styret.

Prokura i styret gis til boende seksjonseiere og skal tildeles primært styreleder og et styremedlem og hvor begge skal ha tilgang til internett.

§8 STYREVEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Ved stemmelikhet utgjør lederens stemme utslaget.

§9 FIRMATEGNING

Styrets leder og ett fast styremedlem i fellesskap tegner i sameiets navn.

§10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/3 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, hvis nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen, og krav om dette skal settes frem senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Årsmelding fra styret
- Årsregnskap og budsjett
- Valg
- Godtgjørelse til revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§12 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blandt de tilstedeværende sameiere.

§13 OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som protokollføres. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og eventuell forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet. Samtlige sameiere har rett til å delta i og avgi stemme i sameiermøtet. Dessuten har revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være tilstede og å uttale seg.

§14 REVISOR

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i dennes sted.

§15 SIKKERHET

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på kr. 25.000,- til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Styret har plikt til å vike prioritet for sikkerhetsobligasjoner til etter 60% av lånetakst.

§16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegg vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Eventuelt pålegg om salg skal også gis skriftlig. Er pålegget ikke etterkommet innen 6 mnd etter at det er mottatt, kan styret kreve seksjonen solgt gjennom navnsmyndighetene, jfr esl. § 16
Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller oppførselen er til plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kap 13. Dette gjelder også når bruksenheten brukes av andre enn sameieren selv, jfr esl. § 16 a.

§17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av farger etc. skal skje etter en samlet plan for gården og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§18 ENDRING AV VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer.

§19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet lovlig er fastsatt i disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (esl.) av 4. mars 1983 nr. 7.

§20 Tillegg av 15.07.97

Styret har fullmakt til å foreta låneopptak/pantsettelse av eiendommen etter forangående prioritet med hensikt å foreta rehabilitering av blokken. Fullmakten til låneopptak er dog begrenset til kun å gjelde for rehabiliteringstiltak.

§21 Tillegg av 27.04.2000

Bodfordelingen skal vedtektsfestes slik det kommer frem av stiftelsesprotokoll av 1997. Bruksendring av bodene som er godkjent av sameierne skal ikke kunne gi grunnlag for senere krav om nye bodarealer.

§22 Tillegg av 27.04.2000

Det vedtektsfestes at det til enhver tid sittende styret skal kunne høyne husleiene midt i en periode om renter eller kostnader for øvrig skulle måtte gjøre dette nødvendig. Det ble gitt en grense oppad på maks 10%.

Tillegg av 24.11.2005

Styret skal ved ekstraordinære tilfeller kunne innkreve forskuddsvis betaling av opptil 2 måneders fellesutgifter av hver sameier. Styret må melde fra om dette til hver sameier 4 uker i forveien.

§23 Tillegg av 27.04.2000

Sameiernes ansvar vedrørende skade påført gården og ved bruk av gårdens forsikring der skade har oppstått der hvor sameierne i henhold til vedtektene har vedlikeholdsplikt ang. Vannledninger etc. Om det forårsakes slik skade på gården eller andre seksjoner skal ikke gården ansvars for mellomutbetalinger før forsikring er utbetalt. Den av sameierne som skaden forårsakes av skal betale forsikringens egen andel. Standardheving av den enkelte seksjon skal tilleggsforsikres av den enkelte som har foretatt en slik standardheving.

§24 Vedtatt 04.06.2009

En sameier kan bare eie en garasje plass og må selge garasjeplassen samtidig med at leiligheten selges. Sameiere med garasje plass kan bare selge denne separat til andre sameiere. Ved salg av garasjeplassen som tilhører Roald Danielsen i Kaptein Oppegaardsvei 1c, har sameierne forkjøpsrett til markedspris dersom ny eier etter Roald Danielsen ikke vil overta denne garasjeplassen.

§25 Tillegg av 20.02.2007

Enhver beboer og sameier plikter å følge Husordensreglene. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§26 Tillegg av 24.02.2009

Nils Fløttre sameier i Sameiet Kaptein Oppegaards vei 1C gis tillatelse til kabelstreck under jord som angitt i Figur 1. Sameiet Kaptein Oppegaards vei 1 avskriver seg ethvert ansvar for brudd eller skader på kabelen, men plikter samtidig å avstå fra gravearbeider eller lignende som kan skade kabelen eller

på andre måter være til hinder for kabelstrekket. Som kompensasjon, betaler Nils Fløttre en årlig sum på 300kr. Kompensasjonen følger av at kabelen faktisk er på plass, ikke av selve tillatelsen.

§27 Tillegg av 24.02.2009

Honorar til utgående styre og eventuelt regnskapshonorar fastsettes av sameiemøtet. Honoraret gjelder for utgående periode, dvs. forutgående kalenderår.