

VEDTEKTER FOR SAMEIET ELVELUNDEN

Vedtatt i konstituerende seksjonseiermøte den 17.09.2014 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

Revidert og godkjent på årsmøte 23. april 2018. (sist endret)

1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Elvelunden og har adresse Fernanda Nissens gate 5-7, Oslo.

2. Hva sameiet omfatter

Sameiet Elvelunden er et eierseksjonssameie som omfatter eiendommen gnr 77 bnr 126 i Oslo med påstående bygninger.

Eiendommen er seksjonert i 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjekjeller). Næringsseksjonen omfatter 72 parkeringsplasser.

Hver boligseksjon består av én sameieandel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet ene-rett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal (BRA).

Bruksenheten for bolig består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- sportsbod i underetasje

i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 26. februar 2014.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus på gnr 77, bnr 126 .

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter/næringsseksjoner, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger, andre felles-rom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne fellesbehov.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta **seksjonseierne**s fellesinteresser i eiendommen med tilhørende **rettigheter** og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Den enkelte **seksjonseier** har full rettslig råderett over sin seksjon, **herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse**. **Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er nye eier/leietaker.**

De andre seksjonseierne har **likevel** panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til **2 G** (folketrygdens grunn-beløp), jfr eierseksjonslovens **§ 31**.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål, eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens jfr. **kapittel IV Reseksjonering**

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, samt vedtak fattet av **årsmøtet** og styret.

5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Vedlikeholdsansvaret av boligseksjonene regnes for

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig og innsiden av leilighetens vinduer.
- innsiden av balkongbrystninger
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
- rørføring fra stigeledning til radiator og radiatorene.
- vedlikeholdsplikten gjelder også tilleggsdeler som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen
- vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Vedlikeholds- og driftsansvaret for næringsseksjonen regnes for

- all automatikk, maskiner og utstyr for lys, brannslukning osv
- elektriske ledninger fra og med garasjens sikringsboks
- ventilasjonsanlegg for garasjedelen
- nedkjøringsrampe (brøyting, strøing med mer)
- garasjeport med automatikk

Ved manglende vedlikehold, eller annet mislighold, hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

6. Fordeling av felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader som fra leverandøren faktureres med stykkpris, skal faktureres

med samme beløp/like beløp for alle tilknyttede seksjoner. Dette gjelder blant annet kostnader til "grunnpakke" Kabel-TV/internett.

Kostnadene som knytter seg til drift og vedlikehold av seksjon 116 næringsseksjonen /garasjeanlegget fordeles med likt beløp pr plass for dem som har bruksrett til garasjeplass.

Andelen av totale felleskostnader dekkes tilsvarende 25 % av arealet, dvs med 300 m² BRA iht den tinglyste oppdelingsbegjæringen.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

Kostnader knyttet direkte til garasjeanlegget gjelder blant annet:

- kostnader i forbindelse med nedkjøringsrampe, garasjeport og manøvreringsareal
- kostnader til indre vedlikehold av garasjeeksjonen
- kostnader til strøm, lys, ventilasjon, snøsmelting og lignende i forbindelse med garasjeanlegget
- vaktmestertjenester, brøyting, strøing og renhold av garasjeanlegget.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felles**kostnader** omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger og honorarer. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr eierseksjonsloven § 20.

7. Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av **årsmøtet**. Ordinært **årsmøte** holdes hvert år innen utgangen av **juni**. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært **årsmøte** skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 9 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære **årsmøtet** skal behandle:

- ~~Behandle styrets årsberetning og~~ Behandle styrets regnskap for foregående kalenderår ~~revisjonsberetning~~
- Fastsettelse av styrets honorar
- ~~Budsjett~~
- Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- ~~Valg av revisor hvis revisor er på valg~~
- Andre saker som nevnt i innkallingen ~~til møtet~~

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. ~~En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode.~~ Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom **et flertall på årsmøtet** gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer.

Hver boligseksjon har én stemme.

Næringsseksjonen har 3 stemmer. Eierne av næringsseksjonen må før årsmøtets begynnelse utpeke én som skal utøve stemmeretten på alle eiernes vegne.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves **uttrykkelig si seg enig** tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

9. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst **tjue** dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være

på minst tre dager. Innkallingen kan skje elektronisk. **I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.**

Innkalling til seksjonseiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, 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 styret har satt. Jfr. punkt 7.

10. Styret

Sameiet skal ha styre bestående av 5 medlemmer, herav en leder. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styre- og varamedlem tjenestegjør i 2 år **hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Første år velges likevel 2 medlemmer for 4 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.**

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære **årsmøtet** i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, **årsmøtets** vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene møter. For at et vedtak skal være gyldig, må minst halvparten av styremedlemmene stemme for vedtaket.

Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i **årsmøtet**.

Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

11. Pålegg om salg og fravikelse

Mislighold

~~Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er~~

~~hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.~~

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Pålegg om salg

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

12. Garasje - seksjonsnummer 116

Garasjen består av 72 garasjeplasser beliggende i to etasjer.

Seksjonseier som har ervervet bruksrett til én parkeringsplass i garasjeanlegget har én ideell eierandel som utgjør 1/72 av seksjonsnummer 116.

Plassene kan leies ut, men seksjonseiere i sameiet skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår. Eventuelt salg av plasser kan kun skje til andre seksjonseiere.

Eierandeler i garasjeseksjonen kan ikke pantsettes.

~~JM Norge AS disponerer over bruksrettene til parkeringsplassene inntil disse er solgt, og har rett til å eie og leie ut eventuelle usolgte plasser fritt.~~

Parkeringsplassene i garasjeanlegget kan ikke benyttes av seksjonseiere som ikke har ervervet særskilt rett til parkering ved kjøp eller leie.

Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen. Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

HC-plass

Dersom en seksjonseier som disponerer garasjeplass, får behov for plass tilpasset funksjonshemmede, får seksjonseieren rett til å bytte sin ordinære plass mot en HC-plass så lenge behovet er tilstede. Dette forutsetter at HC-plass er tilgjengelig og ikke disponert av personer med tilsvarende behov. Er det flere HC-plasser tilgjengelig når behovet oppstår, skal bytte skje ved loddtrekning blant de tilgjengelige HC-plassene.

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

Lading av El-bil

Lading av El-bil i garasjelagets anlegg skal godkjennes av styret. Det kreves egen **kontakt ladepunkt** ved bilens oppstillingsplass, og det skal monteres egen strømmåler for avregning av strømforbruk.

Strømmåleren skal avleses ved årsskiftet for fakturering av medgått strømforbruk. Montasje skal utføres av autorisert el-installatør. ~~og betales av parkeringsplassens eier.~~

El-anlegg **for elbil og ladbare hybrider** tillater ikke hurtigladere.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

13. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner **§ 61**.

14. Salg / Utleie

Ved salg og utleie av bolig og/eller garasje plass skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Ved utleie av bolig/garasjeplass (-er) skal eier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og andre vedtak i **årsmøter** og styremøter.

I tråd med Kommunaldepartementets tolkningsuttalelse av 18. september 2017 eksisterer det ingen lovhjemmel til å kreve inn såkalte «eierskiftegebyr» eller andre gebyr i forbindelse ved eierskifte og/eller utleie. Dette kreves derfor ikke inn i Sameiet Elvelunden.

15. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og antenner herunder parabolantenne og lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller seksjonseiermøtet.

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

For å ivareta en helhetlig fasade, skal utvendig solskjerming kun leveres av én produsent og i én standard farge, på forhånd godkjent av styret.

16. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og 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 seksjons-eierens 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 og vedtektenes punkt 5 anvendes

17. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av seksjonseiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

18. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneing som verneing ved tvister som gjelder eiendommen.

19. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

20. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 med endringer, kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

----- 0 -----