

VEDTEKTER FOR SAMEIET ÅRVOLLTOPPEN

Vedtektene er fastsatt av utbygger ved seksjonering før overskjøting og overlevering av bruksenhetene.
Fremlagt på konstituerende årsmøte 7. september 2016
Endret med tilpasninger til Lov om eierseksjoner 2017-06-16-55 på årsmøte 27.2.2018.
Inntatt formålsbestemmelse kameraovervåking på ekstraordinært årsmøte 17.6.2019

1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Årvolltoppen.

2. Hva sameiet omfatter

Sameiet Årvolltoppen (eierseksjonssameiet) omfatter eiendommen gnr. 86, bnr 467 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet består av 89 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er en samleseksjon for garasjeplasser og 5 boder. Garasjeseksjonen har i tillegg til ordinære garasjeplasser også 5 plasser for funksjonshemmede (HC-plasser)

Hver seksjon består av en sameieandel tilsvarende seksjonseierbrøken med tilknyttet enerett 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 kjeller

i henhold til seksjoneringsvedtak av 6/6-2016

Balkonger er inkludert i seksjonene/bruksenhetene, mens markterrasser og takterrasser er tilleggsarealer til de respektive bruksenheter. Bodene er tilleggsarealer til seksjonene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom og utearealene.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens 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. De andre seksjonseierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til 2 G, 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 unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål, eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 20, som krever samtykke fra årsmøte med 2/3-dels flertall.

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 vedtatt av årsmøte, eierseksjonsloven av 23.05.97 nr 31, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Garasje plassene er solgt som bruksretter til garasjeplasser. De som har kjøpt garasjeplass for tildelt plass av utbygger ved overtakelse av bruksenheten. På grunn av at også HC-plasser ser solgt, har styret anledning til å tildele ny plass slik at seksjonseierne med behov for HC-plass får tildelt dette, og seksjonseierne må akseptere å bli tildelt andre plasser enn den man disponerer. Bruksretten er ikke knyttet til én bestemt plass.

Overvåkningskameraet i Sameiet Årvolltoppen skal virke proaktivt (forhindre en hendelse) mot vinningskriminalitet og innbrudd på sameiets eiendom. I tillegg skal kameraet kunne virke reaktiv (oppklare en hendelse) dersom kriminelle handlinger knyttet til vinningskriminalitet, skadeverk, innbrudd eller grov kriminalitet er utført på eller i nær tilknytning til sameiets eiendom. Kameraet skal kun lagre opptak i 7 dager. Opptak utover 7 dager slettes fortløpende. Overvåkningskameraet skal være montert inne i garasjen og dekke garasjeporten, samt inngangsdøren til garasjeanlegget. Kameraet skal IKKE være tilknyttet internett. Kun styremedlemmer og/eller politiet skal kunne hente ut opptak fra kameraet dersom hendelser knyttet til formålet er oppnådd. Opptak som viser en aktuell hendelse knyttet til kameraets formål kan tas vare på så lenge som nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav

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. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar for boligseksjonene og tilleggsarealer omfatter:

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen.
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsskap.
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig og innsiden av leilighetens vinduer.
- 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 og skade som følger av forsømt vedlikehold. 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. Likeledes er bygningens vinduer og inngangsdører samt inngangsdører til seksjonene sameiets ansvar ved utskifting. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

For takterrasser og markterrassen (1 etg) skal seksjonseierne for egen regning vedlikeholde tregulv. Underliggende tekking på tak og sluk, er sameiets ansvar å vedlikeholde.

6. Fordeling av felleskostnader

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 til kabel – TV fordeles likt pr. boligseksjon.

Andre kostnader faktureres særskilt. Kostnader til parkeringsplass fordeles med likt beløp pr. plass.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et å konto beløp fastsatt av årsmøtet eller av styret den 1. hver måned.

Fellesutgifter 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.

For garasjeseksjonen betales ved overtakelse en felleskostnad på kr 150,- pr plass pr måned. Dette beløpet er anslått å dekke drift og vedlikehold av garasjeseksjonen. Beløpet kan reguleres på samme måte som de ordinære felleskostnadene.

Ved første gangs overtakelse fra utbygger, betaler seksjonseieren, i tillegg til ordinære felleskostnader, et likviditetstilskudd til sameiet tilsvarende 1 måneds felleskostnader beregnet ut fra seksjonseierbrøk og budsjett.

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

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.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning.
2. Budsjett.
3. Fastsettelse av styrets honorar.
4. Valg av styremedlemmer herunder styreleder og varamedlemmer,.
5. Valg av revisor hvis revisor er på valg.
6. Andre saker som nevnt i innkallingen.

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. Det kan velges styremedlemmer som ikke er seksjonseiere.

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 årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i 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 §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Årsmøtet kan vedta at det opprettes vedlikeholdsfond og innbetalinger til dette utover overføring av overskuddslikviditet, for å sikre dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader.

8. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon har en stemme. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.

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, jfr esl § 52- 2. Ledd.

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

- a) endring av vedtektene, jfr. eierseksjonslovens § 49
- 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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak 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 seksjonseiernes 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 seksjonseierne.

9. Innkalling til årsmøte

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til alle seksjonseiere og med de tidsfrister som er angitt i eierseksjonsloven. Innkalling kan skje elektronisk ved epost, ved beboerportal, på hjemmeside eller på andre måter. Seksjonseierne plikter selv å gi styret og forretningsfører varsel dersom seksjonseierne skifter adresse. De seksjonseiere som vil ha tilsendt innkalling ved ordinær postgang, kan få dette dersom styret og forretningsfører varsles om dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte person- opplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører og styre.

10. Styret

Sameiet skal ha styre bestående av 4 - 6 medlemmer, herav en leder. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Med mindre årsmøtet fastsetter noe annet tjenestegjør styremedlemmene i 2 år. Det bestrebes at ikke hele styret skiftes ut samtidig.

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 signeres av styremedlemmene og 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. Ved stemmelikhet vedtas det forslag som styrelederen har stemt for.

Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomite, eller årsmøte kan velge en egen valgkomite.

Styret plikter å holde samtlige bygninger, utvendig og innvendige fellesarealer og eventuelt felles utstyr tilbørlig forsikret. Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

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.

11. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter herunder å betale sin andel av felleskostnadene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38. Medfører seksjonseierens 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. eierseksjonslovens § 27.

12. Forretningsfører

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

13. Salg / Utleie

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

Ved utleie av bolig/garasje plass (-er) skal eier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte og utleie.

14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og antenner herunder parabolantenne og lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller årsmøtet.

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.

15. Forsikring - egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. 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 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 § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

16. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer, jfr vedtektenes pkt 8 ovenfor og esl. §49

17. Tvister

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

18. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 med endringer, kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

----- 0 -----