

VEDTEKTER for Elmholt II Sameie

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 22.04.1999 (Revidert 19.04.2012, 12.04.2016, 10.04.2019, 08.06.2020, 08.06.2022 og 11.06.2025) i medhold av reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN – HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiets navn er "Elmholt Boligsameie II". Sameiet omfatter eiendommen gnr. 30 bnr. 320 i Oslo. Sameiet omfatter adressen Elmholt Allé 16,18,20 og 22.

2. ANTALL SEKSJONER - SAMEIERBRØK

Sameiet består av i alt 72 seksjoner hvor fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal. Bruksenhetene kan kun benyttes til beboelse. Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som berøres av endringen.

3. GARASJER OG KJELLERBODER

Til hver boligseksjon er knyttet 1 parkeringsplass og 1 bod i garasjekjeller. Parkeringsplassen og kjellerboden disponeres av den enkelte seksjonseier, og følger boligen ved overdragelsen. Eventuell utleie eller utlån av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere/leietager i EB I/II.

Fordelingen av garasjeplasser og boder er i henhold til den fordelingsliste som er vedlagt som en del av disse vedtektene. Eventuelle endringer ved interne bytter skal meldes til sameiets styre.

4. DET ORDINÆRE ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige seksjonseiere I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst åtte – 8 – dager og høyst tjue – 20 – dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på årsmøtet.

For at et forslag som nevnt i punkt 6 skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 1 uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er

åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. I tillegg til seksjonseierne har revisor og ett hustandsmedlem fra hver seksjon rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder for leier av en seksjon.

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets godtgjørelse
- 4.
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Foreta valg som nevnt i vedtektenes pkt 8.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller deretter innen åtte – 8 – dager skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre - 3 - og høyst tjue - 20 - dagers varsel.

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. For øvrig gjelder pkt 4 tilsvarende så langt den passer.

6. SPESIELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

Det kreves 2/3 flertall av de avgitt stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) Samtykke til reseksjonering,
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameier.

7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

8. STYRET OG VALGKOMITÉ

Sameiet skal ha et styre, som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av:

- 1 styreleder – som velges separat
- 3 styremedlemmer
- inntil 2 varamedlemmer

Styremedlemmene skal fortrinnsvis velges slik at hver av de 4 blokkene er representert. Styremedlemmene velges for en periode på 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet, og slik at halvparten (2stk.) av styret er på valg hvert annet år.

Sameiet skal ha en valgkomité som velges av årsmøtet, bestående av inntil 3 medlemmer, hvorav den siste avtroppende styreleder skal delta og lede valgkomitéen, dersom ikke annet bestemmes av årsmøtet.

9. STYREMØTER

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som vil bli behandlet.

Møtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Det skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Etter hvert styremøte skal det sendes ut informasjon til alle beboere om saker som har vært behandlet og eventuelle vedtak som er fattet.

10. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lover, vedtekter og vedtak av årsmøtet for Elmholt Boligsameie II.

Det hører under styret å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, samt føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Utgifter som styremedlemmer eller andre sameiere påføres som en følge av arbeid for sameiet (kontorrekvisita, porto, telefonutgifter, utgifter til bevertning på styremøter), godtgjøres særskilt etter regning. Bruk av telefon kan fastsettes ved

skjønn. Utgiftsrefusjoner skal attesteres av styrets leder.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av registrert revisor valgt av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal, samt fast eiendom for øvrig. Seksjonseierne forpliktes ved underskriften til styreleder og minst ett styremedlem.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

11. RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Den enkelte seksjonseier har full faktisk og rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver seksjonseier er pliktig å melde salg eller utleie av sin seksjon til styret og til sameiets forretningsfører.

Melding om utleie skal umiddelbart meddeles til styret, med opplysning om leietakers navn, telefonnummer og eventuell e-post adresse. Utleier (seksjonseier) er ansvarlig for at leietaker oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er utleier (seksjonseier) ansvarlig overfor sameiet.

Med unntak av de juridiske personer som er nevnt i eierseksjonsloven § 22, fjerde ledd, skal ingen personer – fysiske som juridiske – eie mer enn to -2- seksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

12. VEDLIKEHOLD

Hver seksjonseier har fullt ansvar for det indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlike.

Bygningsmessige inngrep (utsparinger, slissing etv) i bærende konstruksjoner (betongvegger, tak – og gulvelementer) er ikke tillatt uten etter styrets godkjenning. Varmepumper tillates ikke i sameiet.

Den ytre vedlikeholdsplikten påhviler sameiet og omfatter blant annet tak og alle yttervegger som omslutter de enkelte seksjoner.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken. Årsmøtet kan likevel vedta at utgifter til vedlikeholdsarbeider/reparasjoner og utbedringer dekkes på annen måte

enn etter sameierbrøken.

Seksjonseierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av fellesinnretninger for forsyning med vann, elektrisitet, avløp, radio og TV signaler m.v.

Dersom sameiet påføres økonomisk tap som følge av skade påført forsettlig eller uaktsomt av en beboer, kan sameiet kreve tapet erstattet av beboeren. Dersom beboeren er en annen enn seksjonseieren, skal seksjonseieren være solidarisk ansvarlig med beboeren overfor sameiet.

13. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

13-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

13-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

13-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

13-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

14 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

14-1 Mislighold

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

14-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

14-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

15. FORSIKRING

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser.

Eventuelle påbygg og lignende utover den opprinnelige boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte seksjonseier i likhet med innbo og løsøre.

16. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Det tillegges årsmøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husordensregler, regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

17. UTMOMHUSOMRÅDENE – BRUK OG VEDLIKEHOLD

Som en del av disse vedtektene følger plan utarbeidet av Ragnar Evensen AS i forbindelse med disponering av sameiets utomhusområder.

Det som fremgår av den utarbeidede utomhusplan, disponeres deler av tomten alene av de seksjonseierne som eier leilighetene i umiddelbar tilknytning til tomtene. Den enkelte seksjonseier kan fritt beplante og sette opp hekk rundt området. Det tillates inngjerding av området, forutsatt at det oppføres gjerde i henhold til de planer og tegninger som er utarbeidet for området. Inngjerding utover dette tillates ikke.

Vedlikehold av området - herunder innkjøp av planter o.l. - er den enkelte seksjonseiers ansvar alene.

Øvrige områder, gangstier, veier o.l. som er avmerket som fellesarealer, disponeres av hele sameiet - og senere av alle sameiene som etableres innenfor Olsens Enke - området i fellesskap. Vedlikehold av disse områdene blir å fordele på samtlige beboere innenfor området, hvor sameierbrøken legges til grunn for fordelingen av kostnadene.

Elmholt sameierne I-VIII) etablerer er samarbeid mellom boligsameiene for å ivareta arbeidsoppgaver av felles interesse.

20. GENERELLE PLIKTER

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jfr. pkt. 7, gjelder for øvrig tilsvarende for disse.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Endret på sameiermøte 22.04.1999

Endret på sameiermøte 06.04.2000

Endret på sameiermøte 21.04.2010

Endret på sameiermøtet 19.04.2012

Endret på sameiermøtet 12.04.2016.

Endret på årsmøtet 10.04.2019

Endret på årsmøte 08.06.2020