

VEDTEKTER

for

Konowsgate 83 Boligsameie, org. nr. 898.419.282

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret ved vedtak på ordinært Sameiermøte 24.03.2014

Endret ved vedtak på ordinært Sameiermøte 22.03.2017

Sist endret ved vedtak på ordinært Årsmøte 07.05.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Konows gate 83 Boligsameie («Sameiet»). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20. januar 2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av boligseksjoner og næringsseksjon på eiendommen gnr. 236, bnr. 70 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg («Eiendommen»).

Eiendommen er på seksjoneringstidspunktet oppdelt i eierseksjoner (samlet benevnt «Seksjonene») som omfatter 67 boligseksjoner (i felleskap «**Boligseksjonene**») med hoveddel (boenhet) og tilleggsdeler (balkong/terrasse eller uteareal på grunn, sportsboder og (for de seksjoner det gjelder) biloppstillingsplasser i garasjeanlegget («**Garasjeanlegget**») i Eiendommens kjelleretasje, samt en næringsseksjon («**Garasjeeksjonen**») bestående av et nærmere antall av biloppstillingsplassene i Garasjeanlegget.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og ulike tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- biloppstillingsplass(er) i kjelleretasje
- privat uteareal på grunn

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Når det gjelder varmepumper vises det til eget regelverk (vedtatt på sameiets årsmøte 07.05.2018) med vilkår for montering, vedlikehold og ansvar for seksjonseierne

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Garasjelegget

(1) Den enkelte eier av biloppstillingsplass i garasjelegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som seksjonseier i garasjeeksjonen) rår som en eier over sin plass.

(2) Biloppstillingsplassene kan kun nyttes til formålet (oppstillingsplass for en bil).

(3) I den utstrekning sameiet som følge av offentligrettslige krav og/eller pålegg har behov for ytterligere biloppstillingsplasser, har sameiet fortrinnsrett til leie av biloppstillingsplasser i garasjelegget som eies eller på annen måte disponeres av andre enn seksjonseiere i sameiet. Fortrinnsretten skjer på de til enhver tid gjeldende markedsvilkår, dog slik at leien ikke kan overstige normal markedisleie for biloppstillingsplasser i området. Sameiets fortrinnsrett til leie skal tinglyses som en heftelse på eiendommens grunnboksblad.

(4) All ferdsel i garasjelegget og innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmalte biloppstillingsplasser. Den enkelte seksjonseier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin biloppstillingsplass.

(5) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjelegget, unntatt utleie av biloppstillingsplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjelegget.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-4 Disposisjonsrett

- (1) Andeler i garasjesameiet kan kun overdras til eiere av boligseksjon i sameiet. Andelshaver i garasjesameiet må være eier av seksjon i ovennevnte sameie.
- (2) Dersom en andelshaver selger sin eierseksjon, må garasjeandelen inkluderes i salget eller selges til annen seksjonseier. For å sikre at en overdragelse skjer i henhold til tinglyst fordeling skal styret samtykke til overdragelsen. Andelshaver kan ikke leie ut sin biloppstillingsplass til andre som ikke bor i sameiet. Leietaker som bor i sameiet kan på lik linje med seksjonseiere disponere garasje plassene.
- (3) Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som disponerer biloppstillingsplass og hvem som har portåpner.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) varmepumper, se § 3-1 (5) hvor det vises til eget regelverk.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Vedlikeholdsplikt for garasjelegget

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde sin(e) biloppstillingsplass(er) i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

(2) Styret skal sørge for at biloppstillingsplassene og fellesarealene i garasjelegget holdes forsvarlig ved like.

(3) Styret kan gi seksjonseier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og lignende fra biloppstillingsplassen. Likeledes kan styret kreve at eier fjerner bil og forøvrig ryddiggjør plassen i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.

(4) Seksjonseierne som eier biloppstillingsplass(er) har følgende felles vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til:

- (i) samtlige biloppstillingsplasser i garasjelegget;
- (ii) alt innvendig fellesareal knyttet til garasjelegget, herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv., og

- (iii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til garasjeanlegget.

Vedlikeholdsplikten etter dette punkt 5-3 plikter kun de seksjonseiere som eier/disponerer biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjonen og/eller seksjonseier i garasjeseksjonen).

Garasjeseksjonen har ingen andre vedlikeholdsplikter i sameiet enn de som følger av punkt 5-3

6. Felleskostnader/-inntekter, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Med unntak av det som fremgår av dette punkt 6-1 og av dette punkt 6-2 nedenfor, skal kostnader med eiendommen som knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader), fordeles mellom seksjonene i henhold til seksjonseierbrøken.
- (2) Felleskostnaden omfatter, men er ikke begrenset til:
 - (i) kostnadene til vedlikehold og drift av eiendommens fellesarealer, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske alarm- og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av gårdsrom, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader;
 - (ii) kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av sameiet/eiendommen, samt evt. styrehonorar;
 - (iii) kostnader til forsikring av eiendommen og ansvars-/skadeforsikring, eiendomsskatt, levering av energi til eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv. samt andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. Som gjelder eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter seksjonens størrelse.
- (3) Felleskostnader i henhold til dette punkt 6-1 skal likevel bare fordeles etter seksjonseierbrøken i den grad kostnadene belastes eiendommen/sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlig myndighet mv. (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til seksjonseierbrøken).
- (4) Fordeling etter seksjonseierbrøken gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art kan komme de(n) aktuelle seksjonseier(ene) til gode, og dessuten vil virke klart urimelig at seksjonseierne dekker kostnadene i henhold til seksjonseierbrøken, samt for kostnader til levering av fellesytelser (f.eks.

strøm eller annen energitilførsel) der forbruket til den enkelte seksjon eller en bestemt andel av seksjonene kan måles. Slike kostnader fordeles mellom seksjonseierne etter nytte og/eller forbruk.

6-2 Eksklusivt ansvar for kostnader knyttet til garasjelegget

- (1) Det påhviler seksjonseierne som eiere biloppstillingsplass(er) i felleskap å dekke felleskostnadene knyttet til garasjelegget. Alle felleskostnadene fordeles med en lik del pr. biloppstillingsplass.
- (2) Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjelegget, herunder:
 - (i) kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjelegget, inklusive port, nedkjørsel og adkomstarealer
 - (ii) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
 - (iii) drift og vedlikehold mv. av ev. sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
 - (iv) renhold og oppmerking av fellesarealer
 - (v) andre kostnader som kun er knyttet til garasjelegget og bruken av denne.
- (3) Ansvar for felleskostnader etter dette punkt 6-2 påhviler kun eiere av biloppstillingsplass i garasjelegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som seksjonseier i garasjeseksjonen).
- (4) Garasjeseksjonen plikter ikke dekke andre felleskostnader i sameiet enn det som følger av dette punkt 6-2.

6-3 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.

6-4 Vedlikeholdsfond

- (1) Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Alle rentene som tilfaller fondet forblir i fondet. Vedlikeholdsfondet skal brukes til å finansiere et konkret og fremtidig

vedlikeholdstiltak som styret avgjør. Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Kapitalet kan kreves inn månedlig gjennom et fastsatt akontobeløp som styret fastsetter. Akontobeløpet kan kreves inn fra seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

- (2) For hvert årsmøte kan det også fremlegges forslag om at deler av årsresultatet overføres til vedlikeholdsfondet med 2/3 flertall.
- (3) Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs. at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon.
- (4) Seksjonseiermøtet skal med 2/3 flertall avgjøre om vedlikeholdsfondet skal avsluttes.

6-5 Fellesinntekter

Inntekter fra eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom seksjonene etter seksjonseierbrøken.

6-6 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.

6-7 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 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.

7-3 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- (4) Saker som kun angår garasjeanlegget, avgjøres av eierne av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som seksjonseier i garasjeeksjonen) alene. Flertallet regnes etter antall biloppstillingsplasser i garasjeanlegget, slik at hver plass gir en stemme på årsmøtet.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reeksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige

felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

9-11 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 opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kameraovervåking

Eiendommens ytre innganger og adkomst til garasjeanlegget kan kameraovervåkes.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter

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.

13 Registrering i Foretaksregisteret

Styret skal melde sameiet til registrering i Foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst, jfr. Eierseksjonsloven §19, 1. ledd.

14 Tvister

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

15 For øvrig, og i tilfelle motstrid til disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende versjon av Lov om eierseksjoner

5 A. II. Tillegg til vedtekter for Konows gate 83 Sameie

Ansvar og regler for montering av varmpumpe/airconditionen

- Seksjonseier har ansvaret for at etablering av varmpumpe er i tråd med offentligrettslige bestemmelser som f eks plan- og bygningsloven.
- Det økonomiske ansvaret for etablering, vedlikehold, eventuelle skader, samt tilbakestilling av varmpumper tilligger den enkelte seksjonseier.
- Det tillates kun for de øverste 6 boligenhetene å montere/installere varmpumpe/aircondition
- Kompressorenheten skal plasseres på taket og festes forsvarlig og slik at den ikke skader det eksisterende takbelegget
- Flere kompressorenheter kan ikke bygges/stilles oppå hverandre.
- Gjennomgang via vegg skal utføres av autorisert forhandler og slik at det ikke utgjør skade på den øvrige bygningsmassen (herunder eventuell fremtidig vanninntregning som kan skade egen og/eller underliggende boligenheter)
- Kompressorenheten skal bygges inn slik at den blir beskyttet mot snø og annen nedbør (for å unngå tilstopping av enheten)
- Styret/årsmøtet skal på forhånd gi godkjenning til ansøking om installasjon innen installasjonen gjennomføres

- Det økonomiske ansvaret for installasjonen(e) og dets mulige fremtidige skader (som følge av nevnte montering på tak og gjennomføring i vegg) skal tinglyses som en fremtidig heftelse for boligenheten(e)
- Tilbakestilling av installasjonen skal utføres av autorisert forhandler som skriftlig garanterer tettheten på tak og vegg.

Vedtatt på Årsmøte i Konows gate 83 Sameie den 7. mai 2018

Kjære seksjonseier

September 2018

Særlige bestemmelser om utleie i Konows gate 83 sameie

Styret opplever at leietakere ikke blir tilstrekkelig informert om relevant informasjon som angår beboere i gården. Vi gjør oppmerksom på at det ved utleie er seksjonseiers ansvar å videreformidle beskjeder og sørge for at leietaker er gjort kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Likeledes er utleier pliktig til å holde seg oppdatert om hva som skjer i sameiet.

I henhold til sameiets vedtekter § 2-1 (3) kan seksjonen leies ut til noen andre.

For at sameiet og styre skal kunne ivareta best mulig boforhold for alle i gården gjøres det oppmerksom på følgende betingelser ved utleie.

- Ny postadresse til seksjonseier skal meldes til styret og forretningsfører
- Sameiets vedtekter og husordensregler skal overleveres leietaker sammen med leiekontrakten. De er tilgjengelig på sameiets hjemmeside: www.konows83.no
Det er seksjonseiers ansvar at leietaker er gjort kjent med og etterlever de generelle bestemmelsene i sameiet.
- Styret og forretningsfører vil forholde seg til seksjonseier ved informasjonsskriv, innkalling til årsmøte etc.
- Seksjonseier er pliktig til å holde seg orientert om, og følger opp beskjeder gitt av styret eller OBOS.
- Eventuelle skriftlige klager på leietaker meldes til utleier som må ta saken videre med sin leietaker.
- Postkasseskilt skal være av valgte standard, denne bestilles hos: Skiltservice AS
v/Trond Bergstuen e-post: trond@skitservice.no
- Endring av ringetablå fås ved henvendelse til styret.

Det oppfordres til at alle seksjonseiere melder seg inn i sameiets facebook gruppe: «Konowsgate 83» for å holde seg orientert om hva som skjer i sameiet.

Med vennlig hilsen
Konows gate 83 Sameie



Erik Mørch
Styreleder