

VEDTEKTER FOR GENERALLUNDEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 25. november 1982
Endret i møte 20.04.95, 16.3.00, 8.4.08, 5.4.16, 26.04.17 og 08.05.17.
Revidert iht. Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 i ekstraord. årsmøte 28.11.2018.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Generallunden Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen av gnr. 10, bnr. 26 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet er organisert med årsmøte, styre og blokkansvarlige.

Sameiet består av 225 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29. april 1982, og to tinglyste reseksjoner i 2004 og 2017.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonseier har tinglyst, eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) i garasjeanlegg, inkludert ev. areal beregnet for bod innenfor parkeringsplass, samt bruksrett til egen kjellerbod. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas i samsvar med reglene i eierseksjonslovens § 25, 5. ledd.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, jfr. eierseksjonslovens §23.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre fellesarealer, fellesanlegg, utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign. Det samme gjelder for legging av fliser eller annet fast belegg på bruksenhetenes terrasser og balkonger.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter den enkelte leilighets størrelse i kvadratmeter slik den fremkommer i seksjoneringsbegjæringen(e).

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis. Styret kan beslutte at forskuddsvis betaling er månedlig eller kvartalsvis.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Utgifter forbundet med heisene anses som særutgift for de seksjonseiere som har heis og fordeles likt mellom disse.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet i samsvar med eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført

§ 4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal i samsvar med eierseksjonslovens §32 holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning (stoppekran for vann) inn til bruksenheten og for elektriske ledninger til og med bruksenhetens hovedsikring.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt angitt i eierseksjonslovens §32 annet ledd bokstav i) omfatter kun innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten.

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.

Seksjonseier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av endringer utført på utvendige fasader, bygningsmessige forandringer og innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som seksjonseieren har montert/bygget på fellesareal. Seksjonseieren er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenhet og ev. fellesarealer som måtte være forårsaket av innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjon innretningen tilhører. Styret avgjør på saklig grunnlag om remontering skal tillates.

Egenandel etter forsikrings-skade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, eller utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, dekkes av seksjonseier.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like i samsvar med eierseksjonslovens §33. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles varmtvannsberedere og utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, herunder nødvendig utskifting av slike.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal

innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE OG LEIETAGERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Tilsvarende gebyr skal betales ved all form for leie eller fremleie som skal meldes og registreres av sameiet/forretningsfører.

§ 7 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer, som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret bestemmer fordelingen av styregodtgjørelse vedtatt av årsmøtet.

Styret skal for årsmøtet foreslå 3 medlemmer til valgkomité når det skal foretas valg.

Forretningsfører kan representere seksjonseierne i samsvar med eierseksjonslovens §62.

§ 8 STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede 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.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

§ 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering, herunder godkjenne innkalling, velge møteleder, velge en seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder, velge en referent og godkjenne dagsorden

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående år og eventuelt godkjenne dette
- Styrets forslag til budsjett
- Vedta godtgjørelse til styret for foregående år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité, når valgperioden er utløpt.
- Valg av revisor ved behov.

§ 11 INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

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

§ 12 ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene jfr Eierseksjonslovens §50.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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.

§ 13 HABILITET

STYRET

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

ÅRSMØTET

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Andre ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Det skal føres regnskap, utarbeides årsberetning og årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet beslutte at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 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.

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

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens §39.

§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 19 VALGKOMITÉ

Sameiet skal ha en valgkomité som består av 3 medlemmer. Medlemmene velges for 2 år om gangen. Valgkomitéen velger selv leder og nestleder. Valgkomitéen legger frem innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som skal velges av årsmøtet.

Valgkomitéen skal informere seksjonseierne i forkant om innstillingen og litt om deres bakgrunn. Denne informasjonen sendes ut sammen med innkalling til årsmøtet iht. § 11.

Medlemmene av valgkomitéen må være myndige og bare fysiske personer kan velges.

§ 20 ELEKTRISK OPPLADBARE KJØRETØY

En seksjonseier kan etter inngåelse av avtale med styret bestille ladepunkt for elbil og ladbare hybrider for parkeringsplass(er) tilhørende bruksenheten. Lading av elektrisk oppladbare kjøretøy via andre kontaktpunkter er ikke tillatt.

§ 21 BREDERE PARKERING (HC-PLASSER)

Sameiet har anlagt og disponerer to parkeringsplasser som forbeholdes seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov (parkeringstillatelse for forflytningshemmede, dvs. HC-kort fra kommunen) for bredere plass. Disse seksjonseierne kan få tilgang til slik plass mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge seksjonseieren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.
