



EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE 8. DESEMBER 2014

Ulsrud videregående skole, studiesenteret

Mandag 08.12.2014 kl. 19.30

1. Konstituering

- Valg av møteleder
Jan Helge Maurtvedt ble valgt til møteleder.
- Opptak av navnefortegnelse
55 sameiere representert, 56 fra dagsorden pkt. 2, hvorav 8 ved fullmakt.
- Valg av referent
Kari Bjella Unneberg ble valgt til referent.
- Valg av tellekorps
Jan Henrik Nilsen og Theres Lillegren valgt til tellekorps.
- Valg av 2 protokollvitner
Elisabeth Larsen og Ine Andersen ble valgt til protokollvitner.
- Godkjenning av innkalling og sakliste
Godkjent.

2. Revidering av vedtekter

- Vedtektene ble vedtatt endret slik det fremgår av vedlegg til protokollen.

3. Rapport fra OBOS Prosjekt fuktmåling

Grunnet tidsnød ble det foretatt samlet prøvevotering over alle forslag under dagsorden pkt. 3-6. Ved prøvevoteringen stemte 32 for styrets samlede forslag. Styret tar prøvevoteringen til etterretning.

De øvrige punktene på dagsorden vil bli tatt opp på et senere sameiemøte. Det ble ytret ønske om at et slikt møte blir gjennomført som et ekstraordinært sameiemøte så raskt som mulig for å holde progresjonen oppe.


Elisabeth Larsen
protokollvitne


Kari Bjella Unneberg
referent


Ine Andersen
protokollvitne

**NÅVÆRENDE VEDTEKTER MED ENDRINGER VEDTATT
PÅ EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE 8. DESEMBER 2014**

§ 1

Sameiets navn er Tyrikollen Boligsameie. Sameiet består av 75 seksjoner av gnr. 164, bnr. 24 i Oslo.

Ingen endring.

§ 2

Sameiebrøken for hver eierseksjon i boligsameiet skal være 1/75. *idet dette bygger på innbyrdes verdi, jfr eierseksjonsloven § 5 nr. 4, 1 ledd.*

Endring 1: Fjerne alt etter komma.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fra Jon Lillegård (ny annen setning):

Hele sameiets tomtareal er felleseie hvor hver seksjon eier en ideell 1/75 del.

Forslaget vedtatt med 40 stemmer.

§ 3

Sameiet ledes av et styre. Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøter. Den daglige virksomhet ivaretas av *ansatt* forretningsfører.

Første ledd endres til (alternativ 1):

Sameiet ledes av et styre. Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøter. *Styret er vedtaksdyktig når leder og et av styremedlemmene er til stede.* Den daglige virksomhet ivaretas av forretningsfører.

Første ledd endres til (alternativ 2):

Sameiet ledes av et styre. Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøter. *Styret er vedtaksdyktig når tre av styremedlemmene er til stede.* Den daglige virksomhet ivaretas av forretningsfører.

Valg mellom første og andre alternativ: Annet alternativ ble valgt.

Endringen enstemmig vedtatt

Styret består av *3 medlemmer* og 2 vararepresentanter, *som* velges av et sameiemøte for 1 år av gangen. *Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt.*

Annet ledd endres til (alternativ 1):

Styret består av *styreleder*, *2 styremedlemmer* og 2 vararepresentanter. *Styreleder velges for et år av gangen, de øvrige for 2 år av gangen. Som en overgangsordning velges et styremedlem og et varamedlem for 1 år på første ordinære sameiemøte.*

Sign: _____

/ Sign: _____

Annet ledd endres til (alternativ 2):

Styret består av *styreleder, 2 styremedlemmer* og 2 vararepresentanter. Hver av styrerepresentantene velges av sameiemoetet for 1 år av gangen.

Valg mellom første og andre alternativ: Første alternativ ble valgt.

Endringen enstemmig vedtatt

Styremedlemmer og vararepresentanter kan bare velges blant sameierne. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner trer samtidig ut av styret.

Tredje ledd endres til:

Styret kan bare velges blant sameierne. Styremedlemmer og vararepresentanter som avhender sine seksjoner trer samtidig ut av styret.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til *ansatt* forretningsfører.

Endring i fjerde ledd: Fjerne ordet «ansatt» foran forretningsfører.

Forslaget enstemmig vedtatt.

§ 4

Forretningsføreren *ansettes* av styret, *som* også fastsetter hans godtgjørelse og øvrige betingelser. Til å revidere sameiets regnskap *engasjeres en revisor*, som velges av sameiermøtet. Revisors godtgjørelse skal fastsettes av sameiermøtet.

Endres til:

Forretningsfører er en tjeneste som bestilles av styret. Styret fastsetter godtgjørelse og øvrige betingelser. Til å revidere sameiets regnskap benyttes en statsautorisert revisor som velges på sameiemøtet. Revisorens godtgjørelse skal fastsettes av sameiemøtet.

Forslaget enstemmig vedtatt.

§ 5

Sameiermøte holdes en gang i året innen utgangen av april måned. *Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med et varsel på minst 8 høyst 20 dager, oversendes til sameiet årsberetning med revidert regnskap for det siste kalenderåret, samt forslag til driftsbudsjett og saksliste for øvrig.*

Første ledd endres til:

Ordinært sameiemøte holdes en gang i året innen utgangen av april måned. *Innkalling til ordinært sameiemøte skal skje skriftlig med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sammen med innkalling og saksliste oversendes til sameierne årsberetning, revidert regnskap, forslag til driftsbudsjett og sakspapirer for øvrig.*

Forslaget enstemmig vedtatt.

Sameiet behandler:

1. Årsberetning

 Sign: J.A. / Sign: E.L.

2. Regnskaps og budsjett
3. Valg av styremedlemmer
4. Valg av revisor og fastsettelse av revisors godtgjørelse
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen

Annet ledd endres til:

På ordinært samei møte behandles:

1. Styrets årsberetning for sameiet.
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer
4. Valg av revisor og fastsettelse av revisors godtgjørelse
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen
6. Innkomne saker

Sameiet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Forslaget enstemmig vedtatt.

Tredje ledd endres til:

Sameiemøter ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Forslaget enstemmig vedtatt.

Styret *kan* innkalle *til* ekstraordinært sameier møte med minst 3 høyst 20 dager varsel. *Likeledes* skal ekstraordinært sameier møte avholdes når minst 1/10 av sameierne *skriftlig* krever dette, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Fjerde ledd endres til:

Ekstraordinært sameiemøte *skal holdes når styret finner det nødvendig, eller* når minst 8 av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. *Ekstraordinært sameiemøte* innkalles av styret med varsel *som skal være på* minst åtte og høyst tjue dager. *Ekstraordinært sameiemøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.*

Forslaget ble vedtatt.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som avgir stemme. Ved stemmelikhet *er møtelederens stemme utslagsgivende.*

Femte ledd endres til:

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som avgir stemme. Ved stemmelikhet *avgjøres saken ved loddtrekning.*

Forslaget enstemmig vedtatt.

 Sign: JA / Sign: E-L

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige.

Tillegg ufravikelig krav i eierseksjonsloven:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige, *samt forhold som nevnt i eierseksjonsloven § 30 annet ledd.*

2. Endringer av vedtekter.

Tillegg, referanse til eierseksjonsloven

2. Endringer av vedtekter, *jf. eierseksjonsloven § 28.*

3. Vedtak som nevnt i lov om eierseksjoner av 4. marsj 1983 nr. 7 § 12 fjerde ledd.

Utgår

Nr. 3 utgår pga. endring i eierseksjonsloven.

Forslaget enstemmig vedtatt.

På sameiemøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. *Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 seksjonseier.* Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Endring i sjuende ledd: Tredje setning utgår.

Forslaget enstemmig vedtatt.

§ 6

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse. Sameiets styre og forretningsfører skal, *av registreringshensyn*, underrettes om overdragelser og fremleie.

Endring: Fjerne ordene «av registreringshensyn».

Forslaget enstemmig vedtatt.

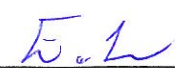
§ 7

Beboerne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes *forpliktelser* ovenfor sameiet, jfr. lov om eierseksjoner § 16.

Endres til (jf. gjeldende eierseksjonslov):

Beboerne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens *plikter* overfor sameiet, jf. eierseksjonsloven § 26.

Forslaget enstemmig vedtatt.

 Sign:  / Sign: 

§ 8

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med dette menes alt indre vedlikehold, og også det ytre vedlikehold inklusive takene på inngangspartiene, med de unntakene som er nevnt i 2. ledd.

Unntatt fra den enkeltes vedlikeholdsplikt er vedlikehold av tak, takrenner, piper og nedløp, samt anlegg for vann, avløp og elektrisk forsyning frem til forgreiningspunktene for den enkelte leilighet. Dette vedlikehold er sameiets ansvar jfr lov om eierseksjoner § 13 og § 8 i disse vedtektene.

Disse to leddene må sees i sammenheng, endres til:

Forslag til nytt første og annet ledd (alternativ 1):

Det påligger den enkelte sameier å *besørge og bekoste* innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 20 første ledd.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, *eller også betjener andre bruksenheter*. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Forslag til nytt annet ledd (alternativ 2):

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av sameierens vedlikeholdsplikt. I de tilfeller der avløpsrør deles med naboen, er vedlikeholdsplikten et felles ansvar mellom disse.

Valg mellom første og andre alternativ til annet ledd: Første alternativ ble valgt med 28 stemmer for, 4 avholdne.

Den enkelte sameier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Alternativt forslag til tredje ledd: «sikringsboks» byttes med «inntakssikringer».

Vedtatt med alminnelig flertall.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Alternativt forslag fjerde ledd

Leddets utgår.

Valg mellom første og andre alternativ til fjerde ledd: Første alternativ ble valgt.

Bunnledning, stikkledning, elektrisk forsyning frem til sikringsskap, utvendig tak, vindskier, forbord, takrenner, nedløp, piper og *drenering* er sameiets ansvar, jf. eierseksjonsloven § 40, jf. § 23. Tak over inngangsparti/bod omfattes av sameierens vedlikeholdsplikt.

Alternativt forslag til femte ledd: Fjerne ordet «drenering».

 Sign: JA / Sign: E.L

Valget mellom første og annet alternativ til femte ledd: Første alternativ ble valgt.

Som følge av endringen fra «sikringsskap» til «inntakssikringer» ble det foretatt tilsvarende redaksjonell endring i femte ledd.

Forslaget til ny § 8 ble vedtatt mot 8 stemmer, 2 avholdne.

Alternativt forslag til hele § 8 – UTGÅR

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med dette menes alt indre og ytre vedlikehold, inklusive takene på inngangspartiene, med de unntakene som er nevnt i 2. ledd.

Unntatt fra den enkeltes vedlikeholdsplikt er vedlikehold av tak, takrenner, piper og nedløp, anlegg for vann, avløp og elektrisk forsyning frem til forgreiningspunktene for den enkelte leilighet og drenering. Dette vedlikehold er sameiets ansvar jf. eierseksjonsloven § 40, jf. § 23.

§ 9

Sameiemøte kan med alminnelig flertall vedta at de *leiligheter* som ikke har tilfredsstillende forhager, kan få anledning til å flytte stikkvei(er) for å få plass til tilfredsstillende forhage ved inngangssiden. Alle i samme hus må i tilfelle være enige. Alle kostnadene ved flytting må bekostes av de aktuelle sameiere.

Endring: Bytte ut ordet leiligheter med *seksjoner* for å ha konsistent begrepsbruk.

Forslaget enstemmig vedtatt.

§ 10

Sameiets felles*utgifter* skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken. Dog unntas den del av fellesutgiftene som direkte knytter seg til de enkelte bruksenheters *areal*. Disse utgiftene fordeles mellom sameierne i henhold til dette areal. Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Videre skal styret sørge for at det opprettholdes *et fond* til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av felles*utgiftene* etter påkrav anses som vesentlig mislighold jfr lov om eierseksjoner § 16.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse, forplikter eieren seg til å undertegne en pantobligasjon på kr 20 000 som påheftes seksjonen, med prioritet etter 90% av lånetakst.

Endres til:

Sameiets felles*kostnader* skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Den del av felleskostnadene som direkte knytter seg til de enkelte bruksenheters *boareal* skal imidlertid fordeles mellom sameierne i henhold til dette areal.

Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Sameiets midler settes inn på driftskonto og sparekonto som disponeres i henhold til sameiets signaturbestemmelser jf. § 3, samt av forretningsfører. Videre skal styret sørge for at det opprettholdes *midler* til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

 Sign: LA / Sign: EL

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av felleskostnadene etter påkrav anses som vesentlig mislighold i henhold til eierseksjonsloven § 26.

Siste ledd i bestemmelsen utgår, da sameiernes panterett nå følger av eierseksjonsloven § 25.

Forslaget enstemmig vedtatt.

§ 11

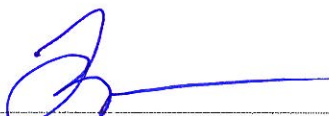
For så vidt ikke annet er bestemt i disse vedtekter, kommer reglene i lov om eierseksjoner til anvendelse.

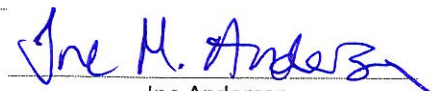
Endes til:

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse for sameiet, med mindre annet klart fremgår av loven eller sammenhengen, jf. eierseksjonsloven § 4.

Forslaget enstemmig vedtatt.


Elisabeth Larsen
protokollvitne


Kari Bjella Unneberg
referent


Ine Andersen
protokollvitne

 Sign: JA / Sign: E.L