

# VEDTEKTER

## SAMEIET FRITZNERSGATE 18 - ORG. NR. 990 374 848

### NAVN OG FORMÅL

- §1 Sameiets navn er Sameiet Fritznersgate 18, med forretningskontor i Oslo.
- Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 17.03.1996, som vedheftes og er en del av vedtektene.
- §2 Sameiets formål er drift av boligeiendommen gnr. 212, bnr. 333, Fritznersgate 18 i Oslo, og herunder å ivareta sameiernes interesser overfor myndigheter og andre, samt annen virksomhet som står i naturlig og direkte forbindelse med dette.
- §3 Alle fellesutgifter fordeles på de enkelte seksjoner etter sameiebrøken. Leie av garasjer og parkeringsplasser samt internett betales separat for den enkelte andel.
- §4 *Utgått (paragrafen omhandlet forhold rundt tidligere vaktmesterleilighet).*
- §5 De 5 garasjene i eiendommen eies av sameiet, men disponeres eksklusivt og uten tidsbegrensning av de som til enhver tid er innehaver av innskuddsbevis utstedt av sameiet. Innskuddsbevisets pålydende er kr. 700,- for hver garasje og er knyttet til en bestemt garasjeplass, slik det er markert med seksjonsnummer på vedlagte oversiktstegning, vedlegg 1 til vedtektene.
- De 10 biloppstillingsplassene eies av sameiet, og disponeres uten tidsbegrensning av de opprinnelige seksjonene som ikke har tilknyttet garasjeplass. Nyopprettet seksjon 16 disponerer ikke parkeringsplass.
- Hvilken biloppstillingsplass den enkelte seksjon disponerer fremgår av vedlegg 1 til vedtektene.
- Bruksrett til garasjer og biloppstillingsplasser kan bare overdras sammen med den tilknyttede seksjon.
- Ved bortleie av garasjeplasser og biloppstillingsplasser har de øvrige sameiere fortrinnsrett. Garasjeplasser kan bortleies for maksimalt kr. 3.000,- per mnd., mens maksimalleie for biloppstillingsplasser er kr. 2.000,-. Dette for å søke å unngå at utenforstående får adgang til eiendommen, slik at muligheten for kriminalitet og støy begrenses. Garasjeplasser og biloppstillingsplasser kan bare leies ut for ett år ad gangen. Nye maksimalsatser fastsettes hvert 5. år på sameiermøtet, men prisene kan ikke reduseres. Prisene skal reguleres hvert år

med endringen i KPI, første gang 01.01.2012. med basis i endringen fra 15.11.2010 — 15.11.2011.

Garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal kun benyttes til parkering av biler.

#### **FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE**

- §6 De enkelte seksjoner må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne/brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å utføre det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Utvendige endringer på fasaden, herunder endring av vinduer, dører og verandaer, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Skader på eiendommen eller fellesanlegg som skyldes en sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig, plikter sameieren å erstatte eller utbedre uten opphold, etter styrets valg. Dersom skade i en sameiers seksjon er dekket av sameiets forsikring, skal egenandelen (selvassuransen) dekkes av sameiet.

#### **HUSORDENSREGLER**

- §7 Sameiermøtet fastsetter husordensregler, med alminnelig flertall. Sameierne plikter å følge husordensreglene, og brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

#### **RETTLIG RÅDERETT. ANSVAR**

- §8 Den enkelte sameier kan fritt selge, overdra eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Den nye sameiers/leietakers navn og adresse skal innberettes til styret. Ved utleie plikter sameieren å gjøre leietaker kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

#### **FELLESUTGIFTER**

- §9 Alle utgifter som vedrører den felles drift av eiendommen, herunder offentlige avgifter vedlikeholdsutgifter av enhver art, administrasjonsomkostninger — herunder eventuell godtgjørelse til styret, forretningsfører og revisor, strøm til fellesanlegg, lønn til vaktmestere o.l., skal etter fradrag av sameiets inntekter utlignes på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene en det sameiebrøken tilsier.

På basis av et driftsbudsjett satt opp av styret, fastsettes månedlig beløp som sameier plikter å innbetale forskuddsvis til forretningsfører. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av sameiermøtet når det finnes nødvendig.

Sameiet har tinglyst panterett i hver seksjon på kr. 5.000,- med prioritet etter nuværende og senere panteheftelser i seksjonen. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta at den enkelte sameier må øke pantesikkerheten i rimelig utstrekning, eventuelt med virkning for senere panteheftelser i seksjonen.

#### **ETTERSYN MV.**

- §10 Den som sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

#### **MISLIGHOLD**

- §11 En sameier som i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan etter enstemmig vedtak av styret, pålegges å flytte og å selge seksjonen. Begrunnet melding om dette skal gis i rekommandert brev, med minst tre måneders varsel. I meldingen skal det stå at styrets vedtak innen 30 dager kan begjæres overprøvet ved voldgift etter reglene i tvistemålsloven kapittel 32. Dersom overprøving ikke begjæres, er styrets vedtak rettskraftig og utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens 3 nr. 9. Er seksjonen ikke solgt innen fristens utløp, har styret rett til å selge seksjonen for sameierens regning.

#### **SAMEIETS ORGANER**

- §12 Sameiermøte.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem for hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

- §13 Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år senest innen utgangen av april måned, og tidligst 21. februar, jfr. 3. ledd nedenfor.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett for neste driftsår.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet og helst i løpet av januar, jfr. 1. ledd over.

For at forslag som nevnt i 16, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Innkallingen etter denne og neste paragraf. og andre meldinger fra styret, anses som mottatt av sameieren når det er lagt i seksjonens postkasse, med mindre sameieren skriftlig har oppgitt annen adresse til styret.

#### §14 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som vil bli behandlet. §13, 4. ledd gjelder tilsvarende.

#### §15 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskap og budsjett for kommende år
3. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen
4. Foreta valg av styre etter 18 og av revisor etter 23, 2. ledd

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

#### §16 Sameiermøtets kompetanse.

Med de unntak som følger av 2. og 3. ledd, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse
3. Vedtak som nevnt i 9, siste ledd
4. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, jfr. eierseksjonslovens §12, 4. ledd.

§17 Ugildhet.

Ingen kan som sameier, eller fullmektig, eller ved fullmektig, delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller 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.

§18 Styret.

Styret skal bestå av tre medlemmer, med ett varamedlem.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets formann velges særskilt. Ingen kan nekte første gangs valg eller gjenvalg til styret, men kan frasi seg gjenvalg etter to års funksjonstid.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Bestemmelsene om styremedlemmer får så langt de passer anvendelse på varamedlemmet.

§19 Innkalling til styremøter.

Det innkalles til styremøte av styrets formann etter behov eller når de to andre styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§20 Styremøter.

Styremøter ledes av styrets formann. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen viseformann, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§21 Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameiet ved underskrift av styrets formann og ett styremedlem.

#### §22 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### §23 Regnskap og revisjon.

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

---

#### **Vedlegg til vedtektene:**

1. Oversiktstegning hvor den enkelte seksjon sin garasje plass og parkerings plass fremgår
2. Oppdelingsbegjæring tinglyst 17.03.1996
3. Husordensregler datert 1977, oppdatert februar 2008

---

#### **Vedtektene er oppdatert pr 10. mai 2021 med følgende endringer innarbeidet:**

- §5 er enstemmig endret på ordinært sameiermøte 12. april 2011.
- §16 er endret mot 3 stemmer på ekstraordinært sameiermøte 27. mai 2019.
- §§ 3, 4 og 5 er enstemmig endret på ekstraordinært sameiermøte 10. mai 2021.