

Vedtekter:

Sameiet Thorvald Meyersgate 60

Organisasjonsnummer: 990 120 838
Vedtatt på sameiemøte: 07.04.2010

§ 1 Innledning

Eiendommen, gnr. 0228, bnr. 0501 på festet grunn i Oslo, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 30.11.2007 delt opp i 12 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i husordensreglene er bindende for sameierne.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser; således å forvalte og administrere bebyggelsen, tomt og fellesanlegg tilliggende sameiet mv.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31.

§ 2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon. Kjøper av seksjonen har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomtanlegg med grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i Thorvald Meyersgate 60. Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Unntak fra dette må søkes styret særskilt.

§ 3 Disposisjon over seksjon

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Seksjonseier er ansvarlig for at leieboer overholder sameiets husordensregler og plikter å gjøre leieboer kjent med disse. Husordensreglene skal leveres styret undertegnet av alle leieboere. Er det nødvendig med oversettelse for at leieboer skal bli inneforstått med disse, plikter seksjonseier å besørge dette. Påklaget husbråk og annet som er til sjenanse for andre beboere, vil resultere i krav fra sameiets styre om umiddelbart opphør av leieforholdet.

§ 4 Seksjonseienes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt til, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Sameier skal rapportere antall og navngitte medlemmer av husstanden til styret én gang i året i forbindelse med sameiermøte/generalforsamling. Dette gjelder også ved utleie. Hensikt er varsling ved ulykke eller annen kritisk hendelse.

§5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet på fellesledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Ved skifte av vinduer og dører, ut over felles avtalte skifter i sameiet, skal styret varsles og godkjenne disse før installering.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ved skader oppstått i leiligheten som kan lastes sameieren, skal sameier selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av sameiets felles forsikring.

Skade på fellesareal som skyldes uvøren atferd fra seksjonseier skal i helhet dekkes av seksjonseier dersom ikke annet er avtalt med styret.

§ 6 Forandringer i boligen, antenne, markise mm.

Sameiere må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser med mer.

§ 7 Fellesutgifter/-inntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, grøntarealer og beplantning.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig a kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte fellesbostander overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i sameierbrøk (boligens areal) eller særlig spesifisert av styret og godkjent på sameiermøte.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 8 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Sameiermøte vedtar hvor stor beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år.

§ 9 Utleie

Utleie av seksjon i sameiet skal meldes styret.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, dvs. utleietakers videre bortleie. Det kan søkes styret om unntak.

§ 10 Husdyrhold

Ved mer enn ett (1) husdyr skal det søkes styret om tillatelse.

§ 11 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, kfr. Eierseksjonslovens § 26. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstansmedlemmer, leietaker eller andre personer han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de vedtatte fellesutgifter i sameiet.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameieren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

§ 12 Sameiermøter

Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Hvert år innen 30. april, med minst 14 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært sameiermøte. Sameiermøte ledes av styrets leder med mindre sameiermøte velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. Esl. § 33, 4. ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtaker vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst tre dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsbudsjett fra styret
3. Godkjennelse resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig eller ved forhåndsavgitt skriftlig stemme til styrets leder.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
4. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
5. Tiltak utover vanlig forvaltning og vedlikehold som medfører økonomisk ansvar for sameierne ut over 30 % av årlige fellesutgifter.
6. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endringer i fordeling av felleskostnader.

§ 14 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og to styremedlemmer med ett varamedlem. Funksjonstiden for styremedlemmer er ett år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges. Bare seksjonseiere, ektefelle, samboer eller et annet husstandsmedlem kan velges som styremedlemmer.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer han ut av styret. Styret står for forvaltningen av sameierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når 3 av 4 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

§ 15 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet.

§ 16 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 17 Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonsloven § 28, 2. ledd.

§ 18 Opphør

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.