

VEDTEKTER FOR SAMEIET NOBELS GATE 39

§ 1. Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne felles interesse vedrørende eiendommen Nobels gate 39, Oslo og treffe alle avgjørelser forbundet med dette.

§ 2. Eierfordeling

Grunnlaget for seksjonseierne eierforhold fremgår av reseksjoneringen av eiendommen, tinglyst 7. mai 2014.

§ 3. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal bestå av en styreleder og to medlemmer med to varamedlemmer, som velges av seksjoneierne for 2 år om gangen.

Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem velges ordinært det ene året, mens ett styremedlem og ett varamedlem velges det andre.

Styret skal velges på årsmøtet som velger styreleder ved særskilt valg.

§ 4. Styrets kompetanse

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreleder og minst ett styremedlem.

Styret forestår den daglige drift av sameiet og disponeringen av tomten og alle deler av bebyggelsen som seksjonseierne ikke har eksklusiv bruksrett til.

Styret sørger for at det blir ført regnskap som revideres av registrert eller stats- autorisert revisor. Nødvendige oppstillinger for selvangivelsen sendes uoppfordret til seksjonseierne innen den 25. januar hvert år.

Styret skal også sørge for at det føres protokoll for årsmøtene og styremøtene. Styret er fullt underlagt de vedtak som fattes på årsmøtene og er forpliktet til å forelegge årsmøtene alle saker av viktighet, herunder igangsettelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige.

Styret har fullmakt til å gjøre gjeldende panteretten i seksjonene for fellesutgifter.

Styret kan ansette forretningsfører.

§ 5. Utleie

Utleie av leilighet eller garasje skal på forhånd meldes til styret. Utleie kan bare nektes hvis det finnes saklig grunn. Utleier skal meddele styret om leietakers navn, telefonnummer (mobil) og e-mailadresse.

§ 6. Bruksrett og vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal ha eksklusiv bruksrett til og vedlikeholdsplikt av sin leilighet. Videre skal seksjonseieren ha rett til bruk av en biloppstillingsplass i garasjen, samt til en bod og et nettingskap i kjelleren.

Eier av seksjonsnummer 23 (tidligere vaktmesterleilighet) har ikke bruksrett av biloppstillingsplass i garasjen.

Garasjeplassen skal benyttes til plassering av en bil (samt ett ekstra sett bilhjul). Seksjonseieren har således ikke rett til å benytte garasjeplassen til opplag eller til lagring av noen art. Plassen kan heller ikke brukes til bilvask, smøring, reparasjoner osv.

Det er ikke tillatt å lade EL-biler i garasjeanlegget uten skriftlig tillatelse fra styret.

Alle garasjeplasser skal være nummerert fra 1 til 28, og sameiets utleieplasser merkes. Styret skal til enhver tid føre oversiktslister over alle garasjeplasser.

Seksjonseieren har prioritet til å leie sameiets garasjeplasser.

Seksjonseierne i 4. etasje er ansvarlige for å holde terrassegulv fritt for løv slik at oversvømmelse ved sluk unngås. Takrenner, terrassegulv og sluk vil bli inspisert 1-2 ganger pr. år på vegne av styret. Tremmene skal tas opp og settes på plass av seksjonseieren. Tremmene er seksjonseierens ansvar.

Vedlikehold og reparasjoner av membran på gulvene og av takrennene er sameiets ansvar. Seksjonseieren plikter dog å meddele styret om lekkasjer eller skader og kan eventuelt holdes ansvarlig for følgeskader dersom han ikke har gitt nødvendig beskjed til styret.

Ingen fasadeendringer er tillatt. Det er f.eks. ikke tillatt å "bygge inn" balkonger / verandaer med "glassvegg". Det er heller ikke tillatt å montere sluk med avløpsrør fra balkonger / verandaer.

Det er tillatt å montere markiser fra balkonger, verandaer og terrasser, men kun markiser "uten tung" / kapper med følgende markisefarge kan i fremtiden monteres: lys beige (fargenummer: 1005-024 eller 1003-024 fra Kjells Markiser).

Det er forbudt å holde eksotiske dyr (slanger, øgler m.m.) i sameiet.

§ 7. Fellesutgifter

Fellesutgifter, utbedringskostnader og eventuelle påkostninger dekkes av sameierne i henhold til deres tinglyste sameierbrøk. Det gjelder med mindre skader eller feil kan tilbakeføres til feil eller forsømmelse hos en sameier eller noe han/hun svarer for, herunder leietaker.

På grunnlag av årsbudsjett, utlikner styret andelene med faste a-kontobeløp som forfaller til betaling den 1. i hver måned. Andre fellesutgifter skal styret utligne på samme måte, såfremt ikke sameierne bestemmer noe annet.

§ 8. Årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

På det ordinære årsmøtet behandles:

1. Styrets årsrapport
2. Revidert regnskap med revisors beretning
3. Styrets forslag til budsjett for året
4. Valg av styreleder og styremedlemmer og fastsettelse av styrets godtgjørelse
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker som seksjonseierne ønsker å få behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret senest 6 uker før årsmøtet.

Styret kan med minst 3, høyst 20 dagers varsel innkalle seksjonseierne til ekstraordinært årsmøte for behandling av bestemte saker.

Fire eller flere seksjonseiere kan kreve at styret innkaller til slikt møte med slikt varsel som styret fastsetter.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

§ 49 og 50 av Eierseksjonloven (av 16. juni 2017) krever i særlige tilfeller 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiere som ikke har anledning til å være tilstede, kan gi en fullmakt som skal være skriftlig og datert, og opplyse om hvilken person den er utstedt fra og hvilken person den er utstedt til. Fullmakt via e-post er OK.

§ 9. Innkallelser og underretninger

Alle innkallinger og underretninger til seksjonseierne skjer pr. e-mail. En hver seksjonseier plikter å informere styret om sin korrekte e-mailadresse, samt

eventuelle endringer av denne. Dersom en seksjonseier ikke er bruker av e-mail, vil en kopi av styrets innkalling eller underretning sendt på e-mail bli lagt i seksjonseierens postkasse.

Oslo, 11. Mars 2019