

Sameiet Majorstuveien 5

Vedtekter og sameiekontrakt

Opprinnelig vedtatt og underskrevet av eierne av 22 seksjoner i mai 1980, og supplert etter vedtak av generalforsamlingen den 25.04.1984 (§§ 4, 8, 10 og 13). Ny endring (§ 10 og bilag 1) på generalforsamling den 28.04.1987. Sameiet Majorstuveien 5 har Gnr. 214 og Bnr. 187.

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Majorstuveien 5. Sameiets medlemmer består av innehavere av ideelle andeler (seksjoner).

§ 2

Sameiets formål er å ivareta deltakernes felles interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andeler av eiendommen.

§ 3

Hver enkelt sameier får eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon samt rett til bruk av felles ytre rom så som vaskeri, rulle, tørkeanlegg og utvendige arealer.

§ 4

Sameieren har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Dog har Sameiet panterrett for kr. 2000,- på hver seksjon til dekning av felles utgifter, kfr. begjæring dat. 02.12.1975 til byskriveren i Oslo om oppdeling av eiendommen i seksjoner.

Ved salg og bortleie av seksjonen må Sameiestyrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes av saklige grunner. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende sameiekontrakt og i husordensreglene.

§ 5

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet eller på noen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen. Herfra unntas tannlegekontoret i 1. etasje.

§ 6

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skål og spylekasse, istandsetting og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt blomsterkasser. Sameiestyret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig, og forlange at mangler blir rettet på. Ved tvil om vedlikeholdspliktens omfang avgjøres dette med endelig virkning av Sameiestyret.

Skade på eiendom som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§ 7

Sameieren plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 8

Styret i sameiet består av 4 medlemmer og 2 varamenn, hvorav ett medlem velges som formann. Sameiestyret velges av og blant sameierne for to år av gangen. Sameiestyret forplikter sameiet utad ved underskrift av styreformannen eller den av styret som han gir fullmakt.

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

§ 9

Sameiestyret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av de felles rom, og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser osv. Innenfor sin leilighet må de enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører byggets tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Det påligger sameiestyret å påse at det gode bomiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt.

§ 10

Innen utgangen av oktober hver måned skal sameiestyret sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av felles anlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel mv. På budsjettet settes det også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger, til å møte enkelte års store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til forretningsføreren. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets fellesutgifter bæres av de enkelte sameier med den prosentvise andel som er fastlagt av Generalforsamlingen i henhold til bilag 1 til vedtektene (Kfr. vedtak på Generalforsamlingen 28.04.1987).

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

§ 11

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, årsmøtets/generalforsamlingens vedtak, eller trass i skriftlig advarsel overtrer husordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameiestyret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at meldingen er mottatt med klage til Generalforsamlingen. Generalforsamlingens avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.

§ 12

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 13

Årsmøte i Sameiet avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 14 dagers varsel. I ordinært årsmøte behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
2. Valg av styre.
3. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Med innkallelsen skal følge årsberetning, regnskap og driftsbudsjett.

Beslutninger i mindre saker fattes med alminnelig flertall. Vedtak om nyanskaffelser eller andre tiltak som medfører ekstra utgifter tilsvarende 30 % eller mer av det ordinære årsbudsjett, krever 2/3 flertall. En sameier har én stemme for hver seksjon han disponerer. Det er anledning til å møte ved fullmektig som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

§ 14

For beslutning om vedtektsendring kreves 3/4 flertall både blant de møtende og av samtlige eksisterende stemmer.

§ 15

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når sameiestyret beslutter det, eller når det forlanges av sameiere som representerer minst 1/10 av de stemmer som kan avgis. Ekstraordinær generalforsamling innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinær generalforsamling kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 16

Saker som angår Sameiet, og som en sameier ønsker fremlagt for styret, skal fremlegges skriftlig.

Bilag 1 til vedtektene

(Vedtatt på generalforsamlingen 28.04.87)

Fordeling av fellesutgifter

Oversikt over prosentvis andel av fellesutgifter på de enkelte leiligheter i henhold til § 10 i vedtektene.

Leilighet	Prosentandel	Leilighet	Prosentandel
101 (Seksj.nr: 1)	3,15	401 (Seksj.nr: 19)	4,30
102 (Seksj.nr: 2)	4,10	402 (Seksj.nr: 20)	4,15
103 (Seksj.nr: 3)	1,95	403 (Seksj.nr: 21)	2,10
104 (Seksj.nr: 4)	2,30	404 (Seksj.nr: 22)	2,45
105 (Seksj.nr: 5)	2,35	405 (Seksj.nr: 23)	2,45
106 (Seksj.nr: 6)	2,15	406 (Seksj.nr: 24)	2,25
201 (Seksj.nr: 7)	4,30	501 (Seksj.nr: 25)	4,30
202 (Seksj.nr: 8)	4,15	502 (Seksj.nr: 26)	4,15
203 (Seksj.nr: 9)	2,10	503 (Seksj.nr: 27)	2,10
204 (Seksj.nr: 10)	2,45	504 (Seksj.nr: 28)	2,45
205 (Seksj.nr: 11)	2,45	505 (Seksj.nr: 29)	2,45
206 (Seksj.nr: 12)	2,25	506 (Seksj.nr: 30)	2,25
301 (Seksj.nr: 13)	4,30	601 (Seksj.nr: 31)	3,25
302 (Seksj.nr: 14)	4,15	602 (Seksj.nr: 32)	3,20
303 (Seksj.nr: 15)	2,10	603 (Seksj.nr: 33)	3,30
304 (Seksj.nr: 16)	2,45	604 (Seksj.nr: 34)	3,45
305 (Seksj.nr: 17)	2,45		
306 (Seksj.nr: 18)	2,25		