

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET ELISENBERGVEIEN 18.**

**Tilpasset Eierseksjonsloven med forskrifter av 16. juni 2017 nr.65.**

### **§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 212 bnr 256 i Oslo kommune med påstående bygning.

Sameiet har til formål å ivareta sameiets felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 10 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Hver enkelt seksjon har bruksrett til boder i kjeller etter vedlagte planskisse, vedlegg 1. Endring i denne plan krever tilslutning fra de seksjonseiere som berøres.

Sameierbrøkene bygger på bruksenhetens areal.

### **§ 3. RETSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven kapitel V.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

#### **§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven kapittel IV.

#### **§ 5. HUSORDENSREGLER**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud om dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte arbeider som nevnt utført, annet enn på saklig grunnlag. Eiendommen er for øvrig oppført på Byantikvarens «gule liste», hvilket indikerer at den er bevaringsverdig.

Ledninger, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten grunn.

## **§ 7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. *Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. (Bestemmelsene i kursiv forutsetter at sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.)*

## **§ 8. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fult ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledningene til og med seksjonens sikrings boks. Likeledes regnes innsiden av balkonger og terrasser som indre vedlikehold. (gjelder ikke husets vegger).

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

## **§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret fravikelse seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 39.

## **§ 10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det skal i tillegg være et varamedlem. Disse velges for to år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegne dets navn. Styret kan gi prokura.

## **§ 11. SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle.

- Styrers årsmelding.
- Styrets regnskapsoversikt fra foregående kalender år til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.
- Styrets budsjett.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## **§ 12. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha en regnskapsfører. Styret ansetter regnskapsfører i samsvar med eierseksjonsloven § 64 (om forretningsfører).

## **§ 13 MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene om ikke Eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **§ 15. GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Eierseksjonsloven, disse vedtektene samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**Oslo, 28. mars 2019.**