

# **VEDTEKTER**

*for*

*BS Sofies gate 76  
(Boligsameiet Sofies gate 76)*

*Revidert 5.1.2022*

## § 1

*Sameiets navn er BS Sofies gate 76*

## § 2

*Sameiet omfatter eiendommen gnr.217 bnr.333 i Oslo med påstående bebyggelse.*

## § 3

*Sameiet består av i alt 7 eierseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen med grunn, og til andelen er knyttet enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter. Boligseksjonene kan kun benyttes til beboelse.*

*Sameiebrøkene er basert på areal.*

*Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.*

## § 4

*Tomten og alle deler av bebyggelsen som de enkelte sameiere etter oppdelingsbegjæringen ikke har enerett til bruk av, er fellesarealer.*

*Det er i paragraf 9 gjort bestemmelser om bruksrett til kjellerboder .  
Endringer av bruksrettsbestemmelsene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.*

## § 5

*Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sameiet , har sameiet pantsikkerhet i hver seksjon med kr.30.000,- i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks , idet utgangspunktet for beregningen er indeksen pr. 15/1 1987 .Pantretten skal ha prioritet etter 80% av lånetaksten til enhver tid.*

## § 6

*Sameiet har , for å dekke løpende utgifter , en fast avgift pr. måned som bestemmes for hvert år på sameiermøtet , som nevnt i § 13 første ledd og § 20 pkt. 4.*

*Uforutsatte utgifter , som ikke kan anses som løpende utgifter, behandles av styret, som også skal fordele kostnadene etter sameierbrøkene , og sende ut inbetalnings avi til respektive sameier.*

*Ved forsinket eller unnlatt betaling gjelder reglene i § 13 tredje ledd tilsvarende*

## § 7

*(Ledig plass for ny vedtekt)*

## § 8

*Dyrehold er ikke tillatt . Styret kan gi dispensasjon fra denne regel forutsatt at dyrehold er godkjent för dyret tas inn i huset.*

## § 9

*Eiere av de enkelte boligseksjoner har bruksrett til kjellerbod med korresponderende nummer*

## § 10

*Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder arbeidsgivere som skal leie ut seksjoner til sine ansatte.*

## § 11

*Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unödig ulempe for brukerne av andre seksjoner.*

*Endringer av bruksenheten må ikke finne sted dersom dette kan føre til dårligere bygningsmessig sikkerhet. Enhver endring av bruksenhetens fasade krever styrets samtykke.*

*Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unödig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.*

*Det er fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen, inntatt som vedlegg til disse vedtekter..*

*Vedlikeholdet av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Denne vedlikeholdsplikt omfatter også egne vinduer, egen balkongdör og entredör, og slik at hverken utforming eller farge må avvike fra det som ellers er i bruk i gården. Vedlikeholdsplikten omfatter også overflate gulv og innside brystning på egen balkong. Unnlater den enkelte sameier å foreta det vedlikeholdet som er nödvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.*

*Den enkelte sameier er ansvarlig for enhver skade på bygning, fellesarealer og/eller andre seksjoner som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere, håndverkere eller andre personer som han har gitt adgang til bruksenheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forövrig.*

## § 12

*Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.*

*Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.*

*Med to tredjedels flertall som nevnt i §21 annet ledd kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier..*

*Erverver av seksjon eller leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det.*

## § 13

*Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene.*

*Innbetaling skjer månedlig og forskuddsvis med a konto belöp fastsatt av sameiermötet.*

*Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører serlig höye fellesutgifter, kan sameiermötet vedta at vedkommende skal bære en större del av utgiftene enn det sameiebröken tilsier.*

*Ved forsinket betaling kan sameiet, i tillegg til renter, kreve et oppurringsgebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr.50,- Unnlåtelse av å betale det fastsatte, månedlige belöp innen 14 dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold, jfr.§16.*

## § 14

*For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrök.*

*Sameiets kreditorer må först gjøre sine krav gjeldende mot fellesskap Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmiddler, eller det er åpenbart at fellesskapet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkt.*

## § 15

*Den sameieren 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.*

## § 16

*Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.*

## § 17

*Sameiemötet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemötet er samtlige sameiere.*

*Styret (og bestyrer, om slik tilsettes) har plikt til å være til stede på sameier mötet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.*

*I tillegg til sameierne har revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være tilstede på sameiermötet og til å uttale seg.*

## § 18

*Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.*

*Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dags orden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.*

*Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.*

*For at et forslag som nevnt i §21 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.*

*Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tidel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgitt hvilke saker de ønsker behandlet.*

*Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.*

*§18 fjerde ledd gjelder tilsvarende.*

## § 20

*I sameiermötet har sameierne stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier.*

*Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermöte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.*

*Det ordinäre sameiermöte skal:*

- 1. behandle årsrapport fra styret,*
- 2. behandle og godkjenne årsregnskapet.*
- 3. fastsette styrtets og revisors godtgjørelse*
- 4. fastsette innbetaling til utgiftsdekning.*
- 5. behandle andre saker nevnt i innkallingen,*
- 6. foreta valg etter § 24 og § 29 annet ledd.*

*Det ekstraordinäre sameiermötet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til mötet.*

*Sameiermötet velger en möteleder blant de tilstedeværende sameiere.*

*Det skal under mötelederens ansvar föres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermötet. Protokollen leses opp för mötets avslutning og underskrives av mötelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermötet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.*

## § 21

*Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.*

*Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om;*

- 1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige,*
- 2. endring av vedtektene,*
- 3. vedtak som nevnt i § 12 tredje ledd.*

*Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.*

## § 22

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

## § 23

*Sameiet skal ha et styre.*

## § 24

*Styret velges av sameiermötet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt for ett år.*

*Styret skal bestå av syv medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.*

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

## § 25

*Det innkalles til styremöte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.*

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

## § 26

*Styremötet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en möteleder.*

## § 27

*Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermötet.*

*Det hörer under styret å ansette, si opp og avskjedige bestyrer og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og före tilsyn med at de oppfyller sine plikter.*

*Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør mötelederens stemme utslaget.*

*I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 12 tredje ledd representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksöke og saksökes med bindende virkning for alle sameierne.*

## § 28

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

## § 29

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

## § 30

*Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.*