

VEDTEKTER FOR SAMEIET SARPSBORGATA 3 - OSLO KOMMUNE

§ 1.

Sameiets navn (firma) er Sameiet Sarpsborggata 3.

Sameiets formål er å forvalte eiendommen slik at den enkelte sameier får en best mulig og praktisk utnyttelse av sin eierseksjon, ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal samt ivareta saker av felles interesse.

Sameiet består av samtlige eierseksjoner av eiendommen gnr. 22, bnr. 159 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 31. oktober 1994.

Alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæring omfattes av eierseksjoner, er fellesareal. Kjøring og parkering med bil i sameiets bakgård er ikke tillatt.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk for den enkelte seksjonseier til boder og andre rom.

Ovennevnte avtaler er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen, samtykker i det.

§ 2.

Sameiets utgifter (fellesutgifter) fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken.

Fellesutgiftene omfatter bl.a følgende poster:

Eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, felles elektrisk kraft, felles forsikring, renovasjonsavgift, feieravgift, vaktmesterutgifter, godtgjørelse til regnskapsfører/forretningsfører, revisor, samt eventuell godtgjørelse til styret.

Vedlikeholdsutgifter skal deles mellom hovedbygning og bakgårdsbygning ved at samtlige utgifter som refererer seg til hovedbygning, blir å bære mellom seksjonene i denne etter brøk fastsatt ut ifra de respektive seksjoners tellere og med summen av disse som nevner.

Bakgårdsbygning, næringsseksjonen, dekker selv alt ytre vedlikehold av denne bygning. Dersom næringsseksjonen skulle resekjoneres i flere seksjoner, blir vedlikeholdsutgiftene å dele mellom disse seksjonene etter tilsvarende prinsipp som for hovedbygningen.

Fellesutgiftene herunder a.kto andel til vedlikehold, innbetales forskuddsvis og innen den 1. hver mnd., med 1/12 av stipulert årsleie.

Ekstra driftsutgifter som påføres eiendommen på grunn av næringsvirksomhet, blir å belaste den enkelte næringsseksjon.

Dersom en bruker av en næringsseksjon har et vannforbruk utover det normale kan sameiet kreve at det installeres egen vannmåler for vedkommende seksjon, slik at belastningen blir ført direkte på vedkommende seksjon. Økte rengjøringskostnader på grunn av publikumsrettet virksomhet belastes hovedsaklig næringsseksjonene. Ved eventuell tilknytning til fellesanlegg for TV, vil driftsutgiftene ved dette bli å belaste boligseksjonene og de av næringsseksjonene som måtte ønske å knytte seg til. Ekstra driftsutgifter på eiendommen som klart skriver seg fra boligseksjonene, blir å belaste disse.

Dersom det kommer offentlige påbud rettet mot næringsseksjonen i form av utbedringer, tilknytning til vann-, toalett eller lignende bæres disse i sin helhet av denne seksjonen.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskapet er gjort opp. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, anses som vesentlig mislighold.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet er det tinglyst panterett på kr 15.000,- i hver seksjon. Panteretten har prioritet etter 90% av seksjonens lånetakst til enhver tid.

§ 3.

Ved overdragelse av seksjon til ny eier, skal forretningsfører og/eller styret skriftlig underrettes om overdragelsen og meddele det fulle navn til ny eier snarest og innen 14 dager etter overdragelsen.

Kjøperen er ansvarlig for at utbetalt andel av fellesutgifter til Sameiet, eventuelt andre utgifter som Sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selgeren har foretatt full innbetaling pr. fraflytting/overtagelsestidspunkt.

Enhver sameier skal få utlevert Sameiets vedtekter ved ervervelse av sin seksjon.

§ 4.

Ved utleie av eierseksjon skal det snarest og innen 14 dager etter leietagers innflytting, gis skriftlig beskjed om leieforholdet til styret/forretningsfører.

Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved tilbakeflytting og senest innen 14 dager etter at tilbakeflytting har funnet sted.

§ 5.

Sameierne plikter å følge de til enhver tid fastsatte husordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor Sameiet.

Dersom en seksjon påføres bygningsmessig skade, må sameieren utbedre den uten ugrunnet opphold. Hvis dette ikke skjer innen en fastsatt frist, er dette å betrakte som vesentlig mislighold av nærværende avtale.

Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensregler som er bilag til disse vedtekter.

Eierne av næringsseksjonene har rett til å oppsette butikkskilt og reklameskilt uten at samtykke til dette må innhentes fra Sameiets organer.

§ 6.

Sameier må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio og TV- antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning slik som vedrørende markiser o.l.

§ 7.

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til opptre på samtlige medlemmers vegne i alle formål som går inn under Sameiets formål.

Den daglige virksomhet utøves av en forretningsfører som ansettes av styret.

Styret består av tre medlemmer hvor ett av medlemmene skal være styrets leder.

Styret velges av sameiermøte blant sameierene. Styrets leder velges særskilt. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

Styremedlem og eventuelt varamedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer, herunder styrets leder og varamedlemmer kan gjenvelges.

Opphører leder eller et styremedlem å være sameier, trer vedkommende automatisk ut av styret. I den gjenværende del av funksjonstiden overtar et av de andre styremedlemmene som styrets leder, og første varamedlem blir styremedlem.

Styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

Styrets vedtak fattes med alminnelig flertall. Styret er vedtaksført når tre styremedlemmer er til stede, eventuelt med tillegg av ett eller flere varamedlemmer.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger og møtevedtak.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner Sameiets firma. Styret kan gi prokura.

Styret står for forvaltning av sameierenes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøter.

Det hører inn under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, vaktmester og annen funksjonær, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for tilfredsstillende regnskapsføring og regnskapet skal revideres av revisor som er valgt av sameiermøtet.

§ 8.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøte med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg.

§ 9.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst 1/10 sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

§ 10.

I sameiermøte har seksjonseierene stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierene har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

§ 11.

Med de unntak som følger av nærværende vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall blant de fremmøtte, i forhold til de avgitte stemmene hvor hver seksjon har en stemme.

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

1. Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. Begrensning i seksjonseierenes råderett over seksjonene.

§ 12.

Det skal føres protokoll fra sameiermøte og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøte.

§ 13.

Over Sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes hvert kalenderår. Likeledes skal det oppsettes et mest mulig nøyaktig budsjett over neste års drift.

§14.

Unnlatelse av å betale andeler av fellesutgiftene innen 14 dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Ved forsinket betaling påløper foruten et gebyr til forretningsfører, morarenter i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.desember 1976.

Ved gjentatte betalingsmislighold og forøvrig hvis sameieren til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Krav om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 16a, jfr. forøvrig eierseksjonslovens § 16 og 16a.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 med eventuelle senere endringer.

Gjeldende vedtekter er vedtatt den 13.mai.2022 og trer i kraft straks. De er en revisjon av vedtektene vedtatt 10.november 1994.