

Vedtekter

for eierseksjonssameiet

St. Olavs gate 11

Organisasjonsnr. 979 877 765

*Vedtatt i sameiermøte den 23. mars 1998, i medhold av lov om eierseksjoner
av 23. mai 1997 nr. 31. Sist endret i sameiermøte den 24. april 2001.*

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt Sameiet) har forretningskontor i St. Olavs gate 11, Oslo, henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. november 1983, bestod Sameiet av 14 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Per 24. april 2001 består Sameiet av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, og administrasjonen av eiendommen gnr. 208 bnr. 485 i Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av Sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende 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.

Det fremgår av kjennelse fra Oslo Byrett av 6. mars 2000 og rettsforlik inngått mellom Spabo Eiendom AS og et flertall av sameierne i Sameiet St. Olavs gate 11, og tiltrådt av samtlige sameiere, at "...seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 skal disponere de respektive kjellerlokaler som er direkte forbundet med seksjonene." Og at "...den delen av kjellerlokalene som tilligger seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 inngår i fordelingsbrøken for Sameiets fellesutgifter." Videre at "I hver av disse leilighetene skal antallet leieforhold begrenses til det antall rom som til enhver tid er godkjent til beboelse."

"Partene er enige om at leietakerne i seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 heretter skal sidestilles med sameierne hva gjelder mulighet for tildeling av biloppstillingsplass etter søknad, med utgangspunkt i

den enkelte leietakers ansiennitet." Brudd på dette rettsforliket gir partene rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende på den måte og i den utstrekning dette følger av eierseksjonsloven.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne, etter en fordelingsnøkkel basert på et flatt bunnbeløp, og en variabel del. Sameiermøtet vedtar sats for bunnbeløpet. Den variable delen fastsettes etter følgende fordelingsbrøk (må ikke forveksles med sameiebrøk):

Seksjon 1	219/2200	Seksjon 11	107/2200
Seksjon 2	187/2200	Seksjon 12	121/2200
Seksjon 3	131/2200	Seksjon 13	99/2200
Seksjon 4	103/2200	Seksjon 14	150/2200
Seksjon 5	67/2200	Seksjon 15	106/2200
Seksjon 6	146/2200	Seksjon 16	157/2200
Seksjon 7	88/2200	Seksjon 17	92/2200
Seksjon 8	67/2200	Seksjon 18	124/2200
Seksjon 9	98/2200	Seksjon 19	38/2200
Seksjon 10	100/2200		

For næringsseksjoner skal det utliknes en ekstra avgift, som fastsettes av sameiermøtet sammen med budsjettet. Avgiften skal være den samme per brutto kvadratmeter for alle næringsseksjoner, og avspeile de økte utgifter disse påfører Sameiet for vedlikehold og vaktmestertjenester.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen, for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som, for hver bruksenhet, svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom (boder og terrasser) som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vedlikehold omfatter både fortløpende vedlikehold av de innvendige flater av vegger, gulv og tak, og nødvendige restaureringer og utskiftninger av materialer i innvendige flater, som følge av normal slitasje og elde. Dører inne i leiligheten, samt innsiden av vinduene, anses som deler av de innvendige flater. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Kostnader ved utskiftning av vinduer påhviler i utgangspunktet den enkelte sameier.

Beboere med eksklusiv tilgang til takterrasser har den daglige vedlikeholdsplikten for terrassenes synlige flater.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av sameiere og eierskifter

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Ved skifte av eier eller leietaker dekkes kostnadene ved skiftet ved at sameieren innbetaler et gebyr til Sameiet som fastsettes av sameiermøtet.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre styremedlemmer, samt minst ett varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og med en valgperiode på to år, men slik at ikke alle styremedlemmene står på valg samme år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, fullmakt til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter, eller av sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 10 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år, innen utgangen av april måned. 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 skal skje skriftlig til sameierne, med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som, etter lov om eierseksjoner eller vedtektene, må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 Sameiermøtets møteledelse og kompetanse

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som, etter forholdene i sameiet, går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører, eller skal tilhøre, sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 Øvrige bestemmelser vedrørende sameiermøtet

Hver seksjon har så mange stemmer som angitt i sameiebrøkens teller. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse til det. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet, og rett til å uttale seg. Leietakere i Sameiet har møte- og talerett.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

§ 15 Forretningsfører

Sameiermøtet kan, med alminnelig flertall, vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører. Det tilligger styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi dem instruksjoner, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelse kan bare skje på oppsigelse, og med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsføring gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, dog ikke for mer enn fem år.

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller og eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en framtredeende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en framtredeende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.