

VEDTEKTER FOR SAMEIET MUNTHES GATE 35

ETTER OMGJØRING TIL EIERSEKSJONER

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 31. MAI 1989

Sist endret på årsmøte 10.05.2021

KAPITTEL 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER. SEKSJONERING

§1 *Sameiets navn*

Sameiets navn er Munthes gate 35.

§2 *Sameiets seksjoner*

Samtlige eiere av eierseksjoner utgått fra g.nr. 212 bnr. 624 i Oslo har rett og plikt til medlemskap i Sameiet Munthes gate 35.

§3 *Sameiets formål*

Eierseksjoner som inngår i Sameiet Munthes gate 35 skal kun benyttes som bolig. Sameiets formål er å legge forholdene til rette for best mulig boforhold og bomiljø for seksjonseierne. Sameiets eiendom er regulert til boligformål og leilighetene forutsettes benyttet kun som bolig for eier eller den som eier leier ut til. Ved utleie for kortere tid enn 30 dager må styret samtykke på forhånd. Styret skal bare samtykke dersom den aktuelle bruken ikke påfører øvrige beboere nevneverdige ulemper.

KAPITTEL 2 FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE. HEFTELSEFORM

§4 *Rett til bruk*

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder, og er innforstått med at vesentlige brudd på disse regler anses som brudd på lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

§5 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning mellom indre og ytre vedlikehold avgjøres med endelig virkning av styret.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.

Det skal på forhånd søkes til styret om enhver endring/utbygging m.v av gårdens fasade, fellesområder eller bærende strukturer.

Vedlikeholdsarbeid/oppussing må utføres med minst mulig ulempe for de øvrige sameiere. Ekstra vask og støvsuging av fellesarealene må bekostes av den som pusser opp.

Inn under vedlikehold ligger vaktmesterdugnad i gården. Vaktmesterdugnaden innebærer arbeid som snømåking, gressklipping, hagearbeid, tilsyn av fyr, skiftning av lyspærer, rydding av fellesarealer og organisering av trappevask. Det er styrets ansvar å fordele oppgavene mellom sameierne. Sameierne står fritt til å komme med ønsker, bytte innbyrdes eller overdra sin oppgave til en eventuell leieboer.

(Se utfyllende: Lov om eierseksjoner, §32 «Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten» og §33 «Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mm»)

§6 Installasjoner m.m.

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.

Sameier plikter å holde faste installasjoner – som nevnt i husordensreglene – i sin bruksenhet ved like og i forsvarlig stand.

For skade oppstått i en eierseksjon, eller forårsaket av seksjonseier eller noen han svarer for, skal som hovedregel Sameiet Munthes gate 35's egenandel dekkes av seksjonseieren. Det forutsettes at egenandel ligger innenfor det normale for private boligforsikringer.

For skade oppstått/påført fellesarealer ved for eksempel inn/utflytting eller renovasjon av en seksjon, skal kostnad for utbedring belastes den sameier som har forårsaket skaden. Styret har ansvar for og myndighet til å følge opp slike saker.

§7 Rettslig rådighet

Det enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Hver sameier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin seksjon med tilknyttet rettigheter og plikter i den utstrekning bestemmelsene i den enkeltes hjemmelsdokument (skjøte) ikke fastsetter noe annet.

Sameierne har ingen innløsningsrett, og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

§8 Opplysningsplikt

Av hensyn til registreringer, skal sameiets styre til enhver tid underrettes om alle overdragelser og utleieforhold. Av bla. Sikkerhetsmessige grunner, skal styret samtidig informere alle beboere om overdragelse/utleie i sameiet.

§9 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Sameiernes utgifter til Sameiet Munthes gate 35 skal fordeles på sameierne i forhold til sameierbrøken.

Sameiermøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal av den enkelte sameier. Ved ansettelse av å kontobeløpene kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige påkostninger, vedlikehold av grunn og bygninger.

§ 10 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 11 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameiere har 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§12 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller som det kan kreves fravikelse etter § 13.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

(Se utfyllende: Lov om eierseksjoner, §38 «Pålegg om salg av seksjonen» og §39 «Fravikelse av bruksenheten»)

§13 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 styret kreve fravikelse av seksjonene etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter §12 om salg.

§14 Vedtekter

Forslag til vedtektsendringer må være styret i hende innen 15.februar.

KAPITTEL 3 BESLUTNINGSMYNDIGHET

§15 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

§16 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Alle beslutninger på årsmøtene treffes med vanlig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene eller lov.

Årsmøtet kan vedta endringer av sameievedtekter. For vedtektsendringer kreves at minst halvparten av sameierne er representert, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Ellers kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner av 1.jan 2018, kap.II- IV.
- g) 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. (§51)

§17 Styrets beslutningsmyndighet

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

§18 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

KAPITTEL 4 ÅRSMØTE

§19 Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder, forretningsfører og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§20 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet avholdes en gang i året innen utgangen av juni måned. Årsmøtet innkalles av styret. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønsket behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skjer skriftlig, som skriftlig regnes elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøtet skal behandle.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Minimum tre dagers varsel.

§21 Om hvilke saker som skal og kan behandles

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning med resultatregnskap og balanse.
2. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskuddet i henhold til den fastsatte balansen.
3. Budsjett.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer samt særskilt valg av styrets leder.
5. Valg av revisor.
6. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før årsmøtet sendes ut til alle seksjonseiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 22 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§23 Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har 1 - en - stemme. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt. Møteleder og et styremedlem i fellesskap avgjør om fullmakten er gyldig.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §38 og §39.

(Se utfyllende: Lov om eierseksjoner, §48 «Inhabilitet»)

KAPITTEL 5 STYRE OG FORRETNINGSFØRER

§24 Styret

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.

Styret består av leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer som velges på det ordinære årsmøtet for ett år ad gangen. Bare sameiere kan velges.

§25 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 styremedlemmer er til stede. Gyldig beslutning kan bare fattes når minst 2 styremedlemmer stemmer for beslutningen. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§26 Styrets oppgaver

Styrets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av felles areal og tekniske innretninger, samt vedlikehold og drift av bebyggelsen og sameiets eiendom for øvrig. Det er styrets ansvar å følge opp de lovpålagte HMS-oppgaver.

Styret skal sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Videre skal styret sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

§27 Forretningsfører o.a.

Styret kan ansette forretningsfører og fastsetter dennes godtgjørelse. Godkjennelse må innhentes av neste ordinære årsmøte.

§28 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§29 Representasjon

Sameiet forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

§30 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Til å revidere sameiets regnskap velges en revisor på det ordinære sameiermøtet.

§31 For øvrig henvises til Lov om eierseksjoner av 01.01.2018

Inntatt endringer vedtatt på årsmøte 05.04.2018