

# VEDTEKTER

## for

### SAMEIET PILESTREDET 65

#### § 1

Seksjonseierne i gnr. 214, bnr. 280 i Oslo blir i.h.t. til Eierseksjonsloven seksjonseiere i et sameie, som gis navnet SAMEIET PILESTREDET 65.

Sameiet består av eierne til 13 bolig- og 2 nærings-seksjoner i Pilestredet 65 basert på den enkelte seksjons sameierbrøk, som er fastsatt i oppdelingsbegjæringen av 27.8.85. Sameierbrøken baserer seg på det bruttoareal som er angitt i begjæringen.

#### § 2

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av sameiets eiendom.

#### § 3

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Et hvert salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett som de ellers måtte ha etter norsk rett, med unntak av hva som fremgår av disse vedtekter.

#### § 4

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 tre medlemmer som velges på det ordinære årsmøte for to år av gangen. Minst 2 av styremedlemmene skal være seksjonseiere som også er beboere. Sameiers husstandsmedlem kan også velges. I tillegg velges tre personlige varamedlemmer etter samme kriterier som for styremedlemmer; for ett år av gangen.

Av de valgte styremedlemmer velges derefter styreleder med en funksjonstid på ett år.

Styret er beslutningsdyktig når det er fulltallig.

Sameiets forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele fullmakt.

Styret ansetter/engasjerer forretningsfører og vaktmester; fastsetter godtgjørelse, stillingsbeskrivelse og øvrige vilkår; og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt sier dem opp eller gir dem avskjed.

Styret har kompetanse til å fatte vedtak i alle saker som er knyttet til ordinær drift av eiendommen og handler innen rammen av de retningslinjer som følger av lov og disse vedtekter; samt de vedtak som fattes på sameiermøter.

I fellesanliggende representerer styret seksjonseierne utad, og i slike saker kan søksmål reises av eller mot styret. Utfallet er bindende for alle seksjonseierne.

Styret har ikke rett til å pantsette sameiets eiendom.

Etter alminnelig flertallsbeslutning fattet av et årsmøte kan styret imidlertid påhefte eiendommen positive og/eller negative servitutter som ikke pålegger den enkelte seksjonseier innskrekninger i rådighetsretten.

#### § 5

Sameiets øverste myndighet er årsmøte, som avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Innkallelsen skjer av styret skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel til alle sameierne.

Sammen med innkallingen skal det medfølge en årsberetning med revidert regnskap for det foregående år, forslag til budsjett samt sakliste forøvrig. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. januar hvert år.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret eller minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfristen til ekstraordinært årsmøte er som for ordinært årsmøte; men kan om nødvendig kortes ned til minst 3 dager. Alle beslutninger på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte treffes ved alminnelig flertall hvis ikke annet er bestemt i lov eller vedtektene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøte kan vedta endringer av sameiets vedtekter. Før vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gjennomføringen er forbundet med betydelige utgifter, jfr. Lov om eierseksjoner § 30.  
Hver seksjon har en stemme. Seksjons Eier kan møte ved fullmektig, som har skriftlig, datert fullmakt. Stemmeberettiget er den som til enhver tid har hjemmel til seksjonen.

#### § 6

Det ordinære sameiemøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet; hvorav:

- A) Behandle styrets årsberetning
  - B) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
  - C) Velge styremedlemmer
- skal inngå som faste poster.

#### § 7

Hver sameier plikter å medvirke til at fellesareal/fellesrom blir holdt i orden.

#### § 8

Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder og er inneforstått med at vesentlige brudd på disse ansees som brudd på Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

#### § 9

Hver boligseksjon skal kun benyttes til beboelse og kan ikke nyttes til ervervsformål eller annen virksomhet til sjenanse for de øvrige sameierne.

Sameierne plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike.

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

Sameiet Pilestredet 65 plikter å sørge for bebyggelsens ytre vedlikehold og for at eiendommens utearealer til enhver tid er velstelt.

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

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjons Eierne selv dekke ved egen forsikring.

#### § 10

Sameiernes utgifter til forsvarlig drift og vedlikehold av sameiet Sameiet Pilestredet 65 fordeles på seksjonene i forhold til sameierbrøken. Styret fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et å konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned/kvartal av den enkelte sameier. Ved fastsettelsen av å konto beløpene kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter til påkostning, vedlikehold av uteareal og bygninger. Sameiet Pilestredet 65's styre kan innkreve beløpet ved å sette seksjonen til tvangssalg på grunnlag av sitt legalpant.  
Ved salg av sin seksjon kan ingen sameier kreve godtgjørelse fra sameiet i eventuelle reserver.

#### § 11

Bygningsmessige ombygninger i seksjoner kan foretas med styrets godkjenning. Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og årsmøte har vedtatt det, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

## § 12

Hvis hele bebyggelsen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, bortfaller seksjoneringen. Seksjonseierne blir da sameiere i grunnen og et erstatningsbeløp blir fordelt forholdsmessig på sameierne etter sameierbrøken.

## § 13

Ved skade i den enkelte seksjon bærer seksjoneieren risikoen for skade eller ødeleggelse. Det vil si at seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør etter den forsikring som er dekket av sameiet i godkjent selskap. Eventuell selvassuransé som faller på sameiets forsikring skal dekkes av den seksjonseier som skadeerstatningen gjelder.

## § 14

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor sameiet etter nærværende vedtekter, kan sameieren pålegges å fraflytte og selge seksjonen jfr. Lov om eierseksjoner §§ 26 og 27.

## § 15

Hvis ikke annet følger av nærværende vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

\*\*\*

Vedtatt 23.03.1998