

# VEDTEKTER FOR SAMEIET

## Sofienberggata 2 B og 2 V

Vedtatt i sameiermøte 7. nov. 2007

i medhold av lov om eierseksjoner

23. mai 1997 nr. 31

Endret 7.5.2008

Endret etter vedtak på ekstraordinært møte 5.9.2008

Endret etter vedtak på sameiemøte 27.4.2010.

### §1

#### NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet består av 1boligseksjon (snr.1 -samleseksjon med 14 leiligheter) og 2 næringsseksjoner (snr. 2 og 3).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 228 bnr. 368 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art. Hver seksjon består av den sameieandelen som svarer til sameiebrøken og gir enerett til bruk av den bruksenhet som er knyttet til seksjonen:

Seksjonsnr.	Formål	Sameiebrøk
Seksjonsnr. 1	Bolig	1442
Seksjonsnr. 2	Næring	92
Seksjonsnr. 3	Næring	73
Total		1607

Alle seksjonseierne er automatisk medlem av sameiet.

### §2

#### ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. 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 av det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene 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.

### **§3 FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i §1. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Til dekning av fellesutgifter fastsetter sameiemøtet en månedlig a konto innbetaling for hver sameier. Endring av fellesutgiftene trer i kraft 1 (en) måned etter gyldig vedtak.

### **§4 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Unnlater en av sameierne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge skader, kan de andre parter sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Likeledes gjelder retting av forandringer som styret ikke har godkjent.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Sameiet er også ansvarlig for vinduer og ytterdører, og utvendig vedlikehold av disse.

### **§5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetninger til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

### **§6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Styret godkjenner ny sameier. Ny sameier skal godkjennes dersom det ikke foreligger saklig grunn for det. For borettslagets del kan imidlertid registrering skje ved at beboer føres inn i forretningsførers beboerprotokoll.

## **§7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre med representanter fra samtlige sameieseksjoner. Styret skal bestå av minimum en styreleder og to andre styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt med alminnelig flertall og for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## **§8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedleker og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller 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.

## **§9 OM STYREMØTET**

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. 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 alle styremedlemmene.

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

## **§10 OM SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. 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.

Flertallet regnes etter sameiebrøken (jfr. Eierseksjonslovens § 37, første ledd, pkt. 2) om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags- tale og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leietakere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees som å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de sakene som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal skrives senest 1 uke etter møtets avslutning og underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet i tillegg til referenten. Protokollen i signert stand skal sendes alle sameierne.

## **§11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET**

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 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.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## **§12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets årsregnskap ved (eventuell) revisjonsberetning til godkjenning.
- Budsjett for sameiet.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig 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 de 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 får utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- fasadeendringer, utvendig arrangementer på bygninger og andre forhold av eksteriørmessig betydning.

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.

## **§14 REVISJON OG FORRETNINGSFØRSEL**

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi med avskjed.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Sameiemøtet kan vedta at sameiet skal ha en revisor.

## **§15 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 gjennom tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes til kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§16 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.

## **§17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning fra 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.

**§18**  
**ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

**§19**  
**HABILITETSREGLER FOR SAMEIEMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor selg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg av salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har et fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**§20**  
**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Oslo, 22. november 2004