

VEDTEKTER

For Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie, org. nr. 821 141 842 gnr 159 bnr 244 i Oslo kommune.

Vedtatt iht. lov om eierseksjoner av 2017.

Endret på ekstraordinært årsmøte 25.09.2018

Endret på ordinært årsmøte 03.04.2019

Endret på ordinært årsmøte 21.06.2022.

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 seksjoner.

Seksjon 1 er en samleseksjon for boligene på eiendommen.

Seksjonene 2, 3, 4, 5 og 6 er næringsseksjoner.

Sameierbrøken er basert på den enkelte seksjons bruksareal og er fastsatt slik:

Seksjon 1	Bolig	8162/11055	Samleseksjon for boligene
Seksjon 2	Næring	998/11055	Butikklokale
Seksjon 3	Næring	1561/11055	Butikklokale
Seksjon 4	Næring	180/11055	Butikklokale
Seksjon 5	Næring	57/11055	Lokale for møtevirksomhet og overnatting
Seksjon 6	Næring	97/11055	Varmesentral

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen. Balkonger og takterrasser er inkludert i boligseksjonen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller er gjort til tilleggsdeler til seksjonene, er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonen skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Næringsseksjonene skal brukes til næring, og kan ikke brukes til boligformål.

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at det er seksjonert), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Seksjonseiere har rett og plikt til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har samleseksjon for boligene 5 stemmer, mens hver av de andre seksjonseierne har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves det 2/3 flertall av stemmene i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

- 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 fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene
- h) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- i) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi en av seksjonseierne eller andre en urimelig fordel på den andre seksjonseieres bekostning.

§ 8 Styret

Årsmøtet skal velge et styre som består av styreleder og to til fire styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Man skal tilstrebe at både næringsseksjonene og boligseksjonen er representerte i styret.

Styrets medlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget. Varamedlemmer velges for ett år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det årsmøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Ordensregler

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten. Årsmøtet kan fastsette ordensregler innenfor rammen av disse vedtekter, samt eierseksjonsloven.

9.3 Utearealer/takterrasser

Utearealet på eiendommen utenfor sameiets bygninger er fellesareal.

Takterrassene er gjort til tilleggsdeler til boligseksjonen, og bruken av disse er eksklusiv for boligseksjonen.

Seksjonene 2, 3 og 4 har i rimelig utstrekning rett til å disponere arealer med fast dekke langs seksjonenes del av fasadene mot vest og syd.

Seksjon 5 har eksklusiv bruksrett til arealet med fast dekke mot syd utenfor seksjonen.

9.4 Garasjer

Garasjeplan U1 disponeres av næringsseksjonene i fellesskap. Garasjeplan U2 disponeres av boligseksjonen alene.

9.5 Skilting

Næringsseksjonene har rett til plassering av skilt på egne fasader, men maksimalt opp til 30 cm under underkant av vindu i første boligetasje.

§ 10 Vedlikehold av fellesarealer m.m.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig iht. sin sameierbrøk.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Tekniske anlegg osv. som kun har en funksjon for boligene skal vedlikeholdes av boligseksjonen alene, selv om anlegget ikke ligger i egen seksjon. Tilsvarende skal tekniske anlegg osv. som kun har en funksjon for næring vedlikeholdes av næringsseksjonene selv om disse ikke ligger i egne seksjoner.

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Seksjonseierne (unntak seksjon 6) skal som hovedregel dekke alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av egen seksjon, herunder egne fasader.

Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon.

Felleskostnadene fordeles i utgangspunktet mellom seksjonseierne etter forbruk eller nytteprinsipp. Dersom det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fordele kostnadene etter forbruk eller nytte, fordeles de mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Felleskostnader knyttet til parkeringsgarasje fordeles etter nytteprinsipp.

Kostnader knyttet til oppvarming fordeles mellom seksjonene etter faktisk forbruk.

Forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjonshonorar og konsulenthonorarer deles likt mellom boligseksjonen og næringsseksjonene. Næringsseksjonene deler sin halvpart av disse kostnadene mellom seg etter innbyrdes areal.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealene utenfor bygningene deles likt mellom boligseksjonen og næringsseksjonene. Næringsseksjonene deler sin halvpart av disse kostnadene mellom seg etter innbyrdes areal.

Seksjon 6 er et teknisk rom for varmesentralen som ikke påfører sameiet driftskostnader. Med unntak for kostnader til forsikring er seksjonen fritatt for alle felleskostnader.

Premien vedrørende forsikring fordeles per seksjon i henhold til mottatt oppstilling fra forsikringsselskapet. U1 betales av næring og U2 betales av bolig. Bolig og Næringsdelen står fritt til å velge størrelse og egenandel knyttet til sin/e seksjon/er.

§ 12 Betaling av fellesutgifter

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et åkonto beløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Budsjettering skal skje på et tilstrekkelig detaljnivå til at seksjonseierne enkelt kan fordele kostnadene mellom seg. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede åkontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Ved årets slutt skal det settes opp en avregning som viser fordelingen av fellesutgifter mellom seksjonene. Over- og underskudd per seksjon skal utbetales til eller dekkes av den enkelte seksjonseier, forutsatt at Sameiet har en forsvarlig likviditetsbuffer for normal drift.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde seksjonen med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting samt utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

Særlig ansvar for samleseksjon bolig:

Borettslaget har, som eier av samleseksjon bolig, ansvar for vedlikehold av de bygningsdeler som omslutter boligseksjonen, herunder bærende konstruksjoner, yttervegger inkl. balkonger, etasjeskiller, ventilasjonsanlegg, røropplegg, vinduer, ytterdører etc. Borettslaget har også ansvaret for drift og vedlikehold av takterrassene og for den delen av fellesarealene i plan U2 som benyttes til parkering for boligseksjonen.

Særlig ansvar for næringsseksjonene:

Næringsseksjonene har ansvar for å vedlikeholde de bygningsdeler som omslutter næringsseksjonene, herunder bærende konstruksjoner, yttervegger, etasjeskiller, ventilasjonsanlegg, røropplegg, vinduer, ytterdører etc. Næringsseksjonene har også ansvaret for drift og vedlikehold av den delen av fellesarealene i plan U1 som benyttes til parkering for næringsseksjonene.

Særlig ansvar for sameiet:

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde fellesarealer, med unntak av de ovennevnte parkeringsarealene.

Vedlikehold av dekket (betong m/membran) mellom næringsarealet og overliggende uteareal tilhørende boligseksjonen bekostes av sameiet iht. sameiebrøk. Forannevnte gjelder likevel ikke fjerning og reetablering av utstyr/installasjoner/overflater etablert av borettslaget etter prosjektets overleveringstidspunkt i 2018.

Eventuell rehabilitering og utskifting av utvendig takpapp/membran på tak bekostes av sameiet iht. sameiebrøk.

§ 14 Særskilt om varmesentralen i seksjon 6

Det er på eiendommen etablert en varmesentral med tilhørende energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme. Det tekniske rommet hvor varmesentralen er plassert er skilt ut som en egen seksjon (seksjon 6). Imidlertid eies og driftes varmesentralen av OF ENERGI AS, org nr. 976 325 125, som er gitt eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur for å levere energi for oppvarming, varmt tappe vann og, der relevant, kjøling. Bruksretten kan tinglyses for OF ENERGI AS kostnad. Ovennevnte bruksrett omfatter også retten til å tilby energi for oppvarming, varmt tappe vann og der relevant, kjøling, til andre eiendommer. For dette formål er det etablert rørføringer/infrastruktur på sameiets eiendom.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene OF ENERGI AS kan tilby. De nærmere leveransevilkår som pris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, m.m., fremgår av de individuelle avtalene som inngås. Ved opphør av leveranseavtalene kan sameiet kjøpe varmesentralen med alle tilhørende rettigheter. OF ENERGI AS vil imidlertid fortsatt ha rett til å kjøpe energi av sameiet til kostpris, så lenge det er behov for å oppfylle inngåtte leveranseforpliktelser.

Seksjonseierne skal gi OF ENERGI AS, eller den OF ENERGI AS bemyndiger, tilgang for kontroll, ettersyn, samt å kunne utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner på varmesentralens infrastruktur, herunder energibrønner.

Så fremt varmesentralen på salgstidspunktet ikke er overført til sameiet, skal eier av seksjon 6 gjøre eventuelle kjøpere av seksjonen oppmerksom på at varmesentralen eies og driftes av OF ENERGI AS med rettigheter som fremgår her. Rettighetene etter dette punkt kan tinglyses på sameiets eiendom for OF ENERGI AS' kostnad. Så fremt varmesentralen eies og driftes av OF ENERGI AS, krever endringer i dette punkt samtykke fra OF ENERGI AS.

§ 15 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

§ 16 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at tilfredsstillende bygningsforsikring tegnes og holdes ved like.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjonen, må dekkes av seksjonseier.

§ 17 Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre seksjonseierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

§ 18 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for de andre seksjonseierens andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de andre seksjonseierne.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 2017 til anvendelse.