

**VEDTEKTER**  
**FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, OSLO**

---

Vedtatt i sameiermøte  
den 17. oktober 2016  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31.  
Sist endret på ordinært årsmøte 27.mai 2021 §8

**§ 1**  
**NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo og består av 29 boligseksjoner og 2 garasjeeksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Eiendommen består av to teiger uten felles grense eller infrastruktur, henholdsvis benevnt felt A og felt B.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 33, bnr 3146, Voksenkollen 66 A – 78 B og 90 A-94 D i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2**  
**ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen 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 at 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 jf. § 22. 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. Sameiets felleskostnader – dvs. alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal, med det unntak som fremgår nedenfor i 2. avsnitt, dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonene har fått ved tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, OSLO**

---

Grunnpakke kabel-TV, gårdsstrøm og vedlikeholdskostnader utomhus fordeles likt på boligseksjonene. Boligseksjonene skal ha ansvaret for å dekke alle felleskostnader som *direkte* er knyttet til eget bygg og har intet ansvar for hverandres kostnader av denne art. Det samme gjelder for eventuelle bygningsmessige eller utvendige anleggsmessige arbeider som er relatert til seksjonen eller annet areal som tilordnes seksjonen.

Næringsseksjonene/garasjeseksjonene skal kun betale felleskostnader som naturlig tilordnes seksjonene eller kommer seksjonene til nytte, herunder medregnes administrative kostnader slik som styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring, fellesstrøm, o.l. For drift og vedlikehold av garasjeanlegget skal det betales et månedlig forskuddsbeløp per parkeringsplass, som fastsettes på sameiermøtet på grunnlag av årsbudsjettet og faktureres den enkelte eier av p-plassen. Dersom å kontoinnbetalinger må justeres underveis i driftsåret skal også forskuddsbeløpet for parkeringsplassene justeres tilsvarende.

Unnlatelse av å betale utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

### **§ 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 til og med forgreiningspunktet inn i seksjonen. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. 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.

Seksjonseierne skal hver dekke kostnader ved, og ha ansvaret for ytre vedlikehold av eget bygg, samt kostnader til vedlikehold av eventuelle tekniske anlegg som kun betjener egne arealer. Dette gjelder for alle anlegg og utstyr som benyttes av eller betjener den enkelte boligseksjon, herunder eventuelle trapper/trappeoppganger, dører som fører ut fra boligseksjon til garasjeeksjon, terrasser, balkonger, fasader, tak, kjeller, lysgraver og tilordnet hageparsell, etc. Vedlikehold av garasjeeksjonene fordeles på eierne iht. intern sameierbrøk for garasjeeksjonene. Tomten for øvrig, med alt anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Alt som hører innunder felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangementer på seksjonene er ikke tillatt uten styrets godkjenning, samt eventuell offentlig tillatelse der dette er påkrevd. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Bestemmelsen her gjelder uavhengig av om kostnaden er å anse som løpende vedlikehold eller påkostning.

**VEDTEKTER**  
**FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, OSLO**

---

**§ 5**  
**VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning 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 betaling til dekning av fellesutgiftene

**§ 6**  
**BRANNFORSKRIFTER**

Det påligger eier å sørge for at seksjonen er tilstrekkelig utstyrt og vedlikeholdt med hensyn til brannsikringsutstyr i h.h.t. de lover og forskrifter som gjelder.

**§ 7**  
**REGISTRERING AV SAMEIERE**  
**SALG - UMLEIE**

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

**§ 8**  
**STYRET**

Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, hvorav minimum et medlem skal være fra felt A og ett fra felt B. Det kan velges varamedlemmer til styret. Dersom styret består av tre medlemmer fra et felt og ett medlem fra det andre, skal det velges personlig vara for sistnevnte styremedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

**§ 9**  
**STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter 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 ett vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, OSLO**

---

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.

### **§ 10 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett 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 ett vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle 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 fremmøtte styremedlemmene.

### **§ 11 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.

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

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 leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

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

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.

### **§ 12 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET**

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, OSLO**

---

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er 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 ett 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 tilgjengelige i sameiermøtet.

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

### **§ 13 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.

### **§ 14 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver 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:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 utover vanlig forvaltning,

**VEDTEKTER**  
**FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, OSLO**

---

- e. samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- f. 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.

**§15**  
**REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om bokføring av 19. november 2004 nr. 73.

**§ 16**  
**FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for ett lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Vedrørende gebyr til forretningsfører ved salg/overdragelse av seksjon, ref. § 7 i vedtektene.

**§ 17**  
**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.

**§ 18**  
**FRAVIKELSE**

**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, OSLO**

---

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.

**§ 19  
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for hvert felt (A og B), 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.

**§ 20  
ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter.

**§ 21  
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

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

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

**§22  
FORDELING AV FELLESAREALER**

Samtlige boligseksjoner gis eksklusiv rett til bruk av hageparsell tilknyttet egen seksjon. Det skal utarbeides en målsatt utomhusplan som definerer den enkeltes areal. Denne utomhusplanen skal ved ferdigstilling inntas som vedlegg til disse vedtekter. Arealet vil opparbeides og avgrenses med gjerde/beplanting eller tilsvarende etter en felles plan for eiendommen. Den enkelte sameier står fritt til å søke arealet tillagt sin seksjon som tilleggsdel ved reseksjonering. De øvrige sameiere belastes ikke for kostnader knyttet til slik reseksjonering. Det til enhver tids sittende styre er forpliktet til å medvirke til reseksjonering uten forutgående behandling på sameiermøte.

**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, OSLO**

---

På felt B opparbeides en felles lekeplass som kan benyttes av samtlige seksjonseiere og deres besøkende. Kostnader til drift/vedlikehold fordeles på sameierne etter eierbrøk.

For seksjoner 1, 2, 14 og 15 gjelder følgende:

Det etableres 2 pumpekummer for avløp på hageparsell for snr. 14, den ene betjener snr. 15.

Det etableres brannkum og lufterør for ventilasjon for garasjeanlegg på hageparsell for snr. 15, i grensen mellom seksjon 15 og seksjoner 1 og 2.

Samtlige sameiere må påregne at det vil være dreneringskummer på eller i nærheten av tilordnet hageparsell, og at dette i noen grad kan påvirke utnytting av parsellen.

Seksjonene er forpliktet til å gi adgang for tilsyn/vedlikehold av nevnte installasjoner. Installasjonene kan ikke overbygges e.l. uten forutgående samtykke fra sameier og styret.

Seksjonseierne er gjort kjent med at eiendommen er under utvikling, særlig gjelder dette felt B. Sameierne plikter å medvirke til reseksjonering, tinglysning, etc., i den grad det er nødvendig for å realisere prosjektet.

**§23  
FORHOLDET TIL LOV OM  
EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

**Oslo den 17. oktober 2016.**



**VEDTEKTER**  
**FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, OSLO**

---