

S A M E I E V E D T E K T E R F O R
SAMEIET NIELS JUELS GATE 38
(gnr. 211 bnr. 195 i Oslo)
vedtatt på sameiermøte. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 17.06.2020

§ 1

Eiendommen gnr. 211, bnr. 195 Niels Juels gate 38, ligger i sameie mellom eierne av de 18 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes verdi.

Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder.

Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgifter etter fordeling i henhold til § 3.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens §14.

§ 3

Fellesutgifter

Sameierne betaler fellesutgifter som fastsettes av styret til dekning av eiendommens utgifter, som omfatter følgende poster:

- a) Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- b) Forsikringspremier
- c) Utvendig vedlikehold
- d) Vaktmester
- e) Gårdslys
- f) Gårdsbestyrelse
- g) Diverse omkostninger
- h) Ekstraordinære omkostninger

Fellesutgiftene fordeles blant sameierne etter sameiebrøken:

- a) Eiendomsskatt og kommunale avgifter.
- b) Forsikringspremier.
- c) Påkostninger og tilsvarende utgifter som fører til verdi- stigning på gården.

Renter og avdrag på felles gjeld utlignes og fordeles etter sameiebrøken.

Hver sameier dekker selv sine utgifter til vedlikehold av vinduer og dører i leiligheten og er selv ansvarlig for dette.

§ 4

Indre vedlikehold

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Dette vedlikehold gjelder alt arbeid som må foretas innenfor leilighetens dører, inklusiv eventuell utskifting av vinduer og vinduskarmer samt maling av disse

Ingen sameier eller leieboer må foreta utskifting av ytterdør eller vinduer uten at søknad herom er fremmet til styret. Styret avgjør om utskiftingen kan godkjennes, men **kan ikke** nekte uten saklig grunn.

Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet til overprøvelse.

Skyldes et nødvendig vedlikeholdsarbeid lekkasjer som ingen er ansvarlig for, blir dette dog å utligne proratarisk på samme måte som utvendig vedlikehold av eiendommen.

For seksjon 15 og 19: Vedlikehold av takterrassene tilhørende seksjonen, samt utbedringer og eventuelle skader i andre seksjoner og/eller fellesarealet som er forårsaket av denne takterrassen, er eier av seksjonens fulle og eget ansvar.

Sameiet plikter å tegne forsikring for slike skader.

§ 5

Husordensregler

Sameierne samt deres husstander og eventuelle leieboere (fremleie takere) plikter å følge vanlige husordensregler for leiegårder og å vise vanlig hensyn til de øvrige beboere av eiendommen.

Spesielle husordensregler kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 fler tall.

§ 6

Sameiet har panterett for inntil kr. 20.000,- i hver seksjon for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet til enhver tid.

Panteretten har prioritet etter 90\ av lånetakst for hver seksjon til enhver tid. Pantsettelsen er uten opptrinnsrett.

§ 7

Disposisjons og råderett

En sameier kan fritt overdra sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser etter denne avtale, ved overdragelse, pantsettelse eller på annen måte.

Overdragelse, utleie, samt fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter må godkjennes av styret.

Styret kan bare nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet til overprøvelse.

Godkjenning til overdragelse kan ikke gis uten at ny eier har tiltrådt sameievedtektene som bindende for seg og sine rettsetterfølgere.

Ny eier skal anses for å ha tiltrådt vedtekter/husordensregler dersom avtale om kjøp blir inngått etter at vedtektene er gjennom lest uten særskilt påtegning på selve originalvedtektene. Ny eier skal samtidig sette seg inn i regnskapet og protokollen fra foregående år.

Ved salg av boligseksjoner kan disse bare overdras til juridiske personer og ikke juridiske enheter.

§ 8

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Et husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg. Ordinært sameiermøte (års møte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må ha skriftlig, datert fullmakt.

§ 9

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

- a) Årsregnskap.
- b) Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.
- c) Beslutte igangsettelse av vedlikeholds eller reparasjons arbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
- d) Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
- e) Valg av styre, forretningsfører og revisor.
- f) Saker som sameierne ønsker behandlet, og som det er gitt beskjed om i innkallelsen.

Over vedtak på sameiermøte føres protokoll.

§ 10

Sameiermøtets kompetanse

Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de av gitte stemmer, unntatt i følgende tilfeller hvor det kreves 2/3 flertall;

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Endring av vedtektene.
4. Iverksettelse av påkostninger på eiendommen.

Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 11

Sameiet skal ha et styre på 4 sameiere, to fra forr. delen og to fra boligdelen. Styret ledes av en formann, som velges på sameier møtet. Styremedlemmer tjenestegjør i ett år. Det samlede styre innehar sameiets signatur.

§ 12

Styrets kompetanse.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemme likhet gjør formannens stemme utslaget (Særavtale kfr. styreref.)

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste, jfr. § 10-2, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

I saker som nevnt ovenfor kan styrets formann saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 13

Sameiemøtet bestemmer hvor mange parkeringsplasser som til enhver tid skal stå til sameiernes disposisjon. Plassene utdeles etter sameiernes ansiennitet etterhvert som de bli ledige. Fremleie av plassen alene og **ikke** sammen med seksjonen er ikke tillatt. Hver seksjon kan ha en plass.

§ 14

Mislighold.

Hvis en sameier ikke betaler den av sameiet fastsatte husleie til dekning av ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier eller på annen måte vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 15

Tvistemål.

Tvistemål mellom sameierne hører under Oslo husleierett, jfr. eierseksjonslovens § 30.