

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BENTSEGATA 4

VEDTATT I SAMEIERMØTET DEN 4. JUNI 2008 I MEDHOLD AV LOV OM EIERSEKSJONER 23. MAI 1997 NR. 31

(ERSTATTER VEDTEKTER AV 13. JUNI 1988 OG 11. MAI 1999)

ENDRET I ORDINÆRT ÅRSMØTE 19. APRIL 2018 IHT. EIERSEKSJONSLOVEN NR. 65 AV 16. JUNI 2017

ENDRET I ORDINÆRT ÅRSMØTE 12. MAI 2026

SIST ENDRET I EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 25. AUGUST 2026

§ 1

Navn og formål

Sameiet Bentsegata 4 består av 15 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23. november 1987.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 221 og bnr. 36 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Juridiske personer kan ikke være seksjonseiere.

§ 2

Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjon. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Som korttidsutleie regnes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn. Slik utleie tillates inntil 90 døgn per kalenderår, jf. eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd. Vesentlig brudd på denne bestemmelsen kan gi grunnlag for pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 38.

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. Eierne av henholdsvis snr. 1, 2 og 3 i første etasje disponerer tilliggende forhager.

Midlertidig enerett til bruksrett av sameiets fellesareal gjelder i 30 år (eller mindre, jf. ESL § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. I henhold til lov om eierseksjoner (ESL) av 16.6.2017 faller slik enerett til bruk bort uten kompensasjon tretti år etter etablering eller senest tretti år etter lovens ikrafttredelse, dvs. 30 år fra 1.1.2018 (til 1.1.2048).

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 styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Styret påser at eiendommen er behørig forsikret. Denne oppgaven tilligger forretningsfører dersom slik er ansatt. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjennomføring av bebyggelsen på eiendommen, og seksjonseierne blir seksjonseiere på samme måte som tidligere.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Fellesutgiftene framkommer i det årlige driftsbudsjettet og omfatter festeavgift, offentlige avgifter, gårdslys og annet felles strøm, fortløpende vedlikehold av fellesanlegg, forsikringer, honorar til forretningsfører etc. På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter styret månedlige å konto-beløp som seksjonseierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalingssted. Endringer av å konto-beløp kan vedtas av styret og fastsettes med én måneds varsel.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelig 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.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Seksjonseieren plikter likevel å melde fra til styret om vedlikeholdsbehov på fellesområder som grenser til den enkeltes seksjon, blant annet utvendige vinduskarmer og balkongdører. Unnlates slik melding bærer seksjonseieren kostnader som kunne vært unngått.

Unnlater en seksjonseier å foreta nødvendig vedlikehold, kan styret sørge for vedlikeholdet for seksjonseiers regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Seksjonseieren er ansvarlig for sameiets eller andre seksjonseieres tap som følge av forsømt vedlikehold av egen seksjon eller andre rom som hører under seksjonen.

§ 5

Vedlikeholdsfond

Årsmøtet 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 betalingen til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

Godkjenning av erververe og leietakere

Erverv og utleie av seksjon skal meldes til styret. Styret kan nekte godkjenning innen én måned dersom saklig grunn foreligger, jf. eierseksjonsloven § 24.

Godkjenning gjøres betinget av at erverver eller leietaker godtar vedtekter og husordensregler som bindende for seg.

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

§ 7

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, medlemmer for to år og varamedlem for ett år. Styrets leder velges særskilt. Gjenvalg av styrets medlemmer, også leder, kan finne sted.

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, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Ved betaling av ordinære, løpende utgifter forpliktes sameiet ved underskrift fra to av styrets medlemmer.

§ 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.

Styremøtene 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 skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styrelederen og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, 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 til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn to fullmakter.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteledelsens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11

Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om 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 årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

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

§ 12

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13

Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller 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 bruksenhet,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av de samlede stemmeflertall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Dersom tilsvarende tiltak fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mindre enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, besluttet dette med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig i.

§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til 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 årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

Mislighold

Økonomisk mislighold vil være at en seksjonseier helt eller delvis unnlater å betale husleie, særskilt utlignede vedlikeholdsutgifter, erstatning eller andre pengekrav til sameiet. Det er også økonomisk mislighold at en seksjonseier betaler slike krav for sent, det vil si etter forfallsfrist. Eksempler på faktisk mislighold vil være husbråk, ulovlig bruk av seksjon og brudd på vedtekter og husordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 17

Erstatningsansvar og fravikelse

Sameiet kan kreve erstatning, egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg dekket av seksjonseieren ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den disse har overlatt seksjonen til.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18

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 den enkelte bygning, 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 endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet 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.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (med ikrafttredelse 01.01.2018).

ORDENSREGLER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BENTSEGATA 4

VEDTATT PÅ ÅRSMØTE I 1989

REVIDERT I 1991, 1999 OG 2020

SIST ENDRET I ORDINÆRT ÅRSMØTE 12. MAI 2026

Ordensreglene gjelder for alle beboere, leietakere og besøkende, og skal bidra til trivsel, ro og orden i sameiet.

1. Inngangsdører til oppgangene skal være låst til enhver tid.
2. Det skal være stille etter kl. 23:00. Støyende arbeid, herunder boring, banking og lignende, er tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00, og på lørdager mellom kl. 10:00 og 17:00. Slikt arbeid er ikke tillatt på søndager eller helligdager.
3. Vær oppmerksom med løse gjenstander på balkong og sørg for et ryddig uteareal. Søppel på avveie er til irritasjon for de under deg, og løse gjenstander kan potensielt være til fare.
4. Det er av brannsikkerhetsmessige årsaker ikke under noen omstendigheter lov til å hindre fremkomst i trapper eller inngangsparti.
5. Avfall skal kildesorteres og kastes i dedikerte søppelkasser.
6. Sameierne plikter å ta sin del av det alminnelige, lettere vedlikeholdet av eiendommen og fellesarealene i form av faste rullerende oppgaver samt forhåndsvarslede dugnader.
7. Dyrehold er tillatt i sameiet så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.
8. Etter «Forskrift om eiendomsregistrering» § 57 punkt 3 er hver enkelt seksjonseier ansvarlig for å merke sin inngangsdør med sitt unike bruksenhetsnummer.
9. Beboere som ønsker trekk til balkongrekkverkene må rette seg etter det valg av trekk som sameiet er blitt enige om. Dette er av hensyn til ønske om enhetlig fasadepreg. Beboere med forhager må likedan sørge for at disse holdes i akseptabel stand.
10. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som sameiet gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
11. Parkering av kjøretøy skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for sameiets parkeringsareal. Sykler skal parkeres på anviste plasser og ikke plasseres i oppganger eller foran inngangsdører.
12. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 dager per kalenderår, jf. vedtektenes § 2. Seksjonseier er ansvarlig for at leietakers opphold ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Ordensreglene kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall.