

(sist endret årsmøte 24.april 2019)

VEDTEKTER FOR FREDERIK STANGSGATE 12 BOLIGSAMEIE

1. Sameiets navn, omfang og formål

Sameiets navn er Frederiks Stangsgt. 12 Boligsameie. Sameiet består av 20 seksjonerte leiligheter og fellesareal, og hver seksjon med 1/20 eierandel av eiendommen gnr 212, bnr 296 i Oslo.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser når det gjelder eierskap, disponering, vedlikehold og drift av eiendommen, herunder bygningsmassen, fellesarealer og tekniske innretninger.

2. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg, pantsettelse og utleie – med de begrensninger som følger av vedtektene og lovgivning.

Av hensyn til registrering skal sameiets styre til enhver tid holdes underrettet om alle overdragelser og utleieforhold. Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å underrette styret og forretningsfører om navn på beboer og hvordan denne kan kontaktes.

Til seksjonseiernes fellesareal hører 16 garasjeplasser i byggets kjelleretasje, og på felles gårds plass kan ved behov etableres inntil 3 parkeringsplasser. Utleie av garasjeplasser – og eventuelt parkeringsplasser ute – forstås av styret og skal fortrinnsvis skje til seksjonseiere i eiendommen. Utleie kan ved ledighet skje til andre utenfor eiendommen. Årsmøtet kan vedta retningslinjer for utleie. (Vedtatt på årsmøte 16.april 2018)

3. Fysisk råderett og plikter

Seksjonen skal benyttes til boligformål, slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanlegg, inklusive garasjeplasser, og fellesareal for øvrig ute og inne må brukes på en forsvarlig og hensynsfull måte og uten at det er til urimelig sjenanse for andre i sameiet.

Beboerne plikter å følge husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor boligsameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av husordensregler, men slike endringer skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

Vedlikehold og renhold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også innsiden av seksjonens veranda.

Til fellesareal hører hele bygningskroppen som bl.a. omfatter vegger, vinduer, trapperom, heis, fellesboder, ganger og andre fellesrom. Hver leilighet disponerer en bod på gangen i leilighetens etasje, samt en mindre matbod i fellesbodanlegg i kjeller.

Som fellesanlegg regnes også originalt innbygget nett for vann og avløp i vegger, gulv eller tak frem til de enkelte seksjonene, og fremføring av elektrisitet til seksjonenes sikringsskap. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Den enkelte seksjonseier og hver beboer har en særlig aktsomhet- og vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikehold skal utføres forskriftsmessig, slik at lekkasjeskader unngås. Det er således plikt til forskriftsmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde/foreta reparasjon av gulv, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets fasader, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, eksempelvis markisetype/farge og type verandakasser.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting og forandringer som styret ikke kan godkjenne.

4. Felleskostnader

Sameiets kostnader fordeles etter sameiebrøken - dvs likt på de 20 seksjoner.

Årsmøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap neste års à konto beløp som skal innbetales forskuddsvis hvert kvartal. Ved fastsettelse av à konto beløpet, kan det tas hensyn til om det bør bygges opp rimelige reserver for større vedlikeholdssoppgaver. Dersom økonomiske forhold gjør det nødvendig, har styret i perioden rett og plikt til å justere à konto beløpet. Ved overdragelse av seksjonen kan det ikke kreves tilbakebetaling av eventuell andel av sameiets likvide midler – herunder eventuelt vedlikeholdsfond.

Seksjonseier som ikke innbetaler sine felleskostnader rettidig, kan ilegges purregebyr og lovbestemt forsinkelsesrenter. Unnlattelse av å betale à konto beløp etter påkrav, utgjør vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser.

5. Boligsameiets panterett

I forbindelse med sameiets etablering ble det i de opprinnelige statutter vedtatt panterett med NOK 20.000,- for hver seksjon med prioritet etter nærmere bestemt beløp varierende fra NOK 237.000,- til NOK 261.000,- etter seksjonens størrelse og beliggenhet. Disse bestemmelser om panterett for sameiet gjelder fortsatt. I tillegg gjelder et lovbestemt beløp for hver seksjon på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret. Seksjonseierne har i medhold av eierseksjonsloven panterett for krav seksjonseierne måtte ha mot en enkelt eller flere seksjonseiere som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte felleskostnader, skader på eiendommen, inndrivelseskostnader m.m.

6. Ettersyn

Styret eller den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier/beboer i seksjonen. Så vidt mulig skal varsel gis på forhånd.

7. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For skriftlig advarsel, pålegg om og gjennomføring av salg, gjelder reglene i eierseksjonsloven og lov om tvangsfullbyrdelse.

Medfører seksjonseier/beboers opptreden fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er opptreden til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter de 2 forannevnte lover. Styret kan også kreve fravikelse av leietager eller beboer som ikke er seksjonseier.

Styret kan beslutte at utleieforhold som er til sjenanse skal avvikles. Det er av største viktighet for sameiet at utleieforhold ikke blir belastende for øvrige seksjonseiere eller beboere. Seksjonseiere som etablerer utleieforhold eller har andre boende i leiligheten, har en særskilt aktsomhetsplikt på dette punkt, og er forpliktet til å medvirke til at sjenerende forhold bringes til opphør så snart som mulig, herunder at også selve leieforholdet eventuelt opphører. Manglende etterlevelse av disse regler i gjentatte tilfelle etter skriftlig advarsel, anses som vesentlig mislighold fra seksjonseierens side.

8. Årsmøtet

Den øverste myndighet i boligsameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

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. Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen.

11. Ledelse og protokollering av årsmøte

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen underskrives av møtelederen og minst 1 av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal sendes seksjonseierne.

12. Årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves kvalifisert flertall med minst 2/3 del av de avgitte stemmer i de mer viktige saker, og som særskilt er angitt i lov om eierseksjoner. Også endring av vedtektene krever 2/3 del flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av boligsameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

13. Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om avtale overfor tredjemann eller om tredjemannsansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

14. Styret

Styret velges av årsmøtet for 1 år av gangen. Styret består av 3 medlemmer. Årsmøte kan i tillegg velge varamedlem. Styrets leder skal velges særskilt.

15. Styremøter

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når et styremedlem eller forretningsfører krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styremøtet ledes av styreleder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder. Det skrives kortfattet referat fra styremøtet, og som skal godkjennes av styret ved neste styremøte.

16. Styrets myndighet m.v.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøter.

Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret. Styret representerer seksjonseierne og forplikter med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og den faste eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura. Løpende kostnader kan anvises av styreleder alene.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i et årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtevedtak. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke lov eller vedtekter har lagt til andre organer.

Styret kan ansette, oppsi/avsette forretningsfører, gi instruks for forretningsfører, fastsette lønn og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 ordinære styremedlemmer er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møteteleder dobbel stemme.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende eller personlig eller økonomisk interesse i.

Styret skal sørge for forsvarlig og ordentlig arkivering av alle saksdokumentene som vedrører sameiet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom det er valgt revisor, skal styret besørge gjennomført revisjon.

17. Erstatningsansvar

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier eller beboer, og som dekkes av boligsameiets forsikring, kan boligsameiet kreve egenandel, avkorting og andre driftsutlegg som følge av skaden, dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller på seksjonseiers bruksareal.

18. Diverse

Det er ikke adgang til kortidsutleier/"privat hoteldrift" (airbnb og liknende) Ved utleie plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Eier av seksjon som ikke bor i sameiet, skal melde sin eller kontaktpersons adresse, telefon og e-postadresse til styret og forretningsfører.

Styret/forretningsfører kan innkreve et gebyr ved eierskifter og leierskifter, og som sjablonmessig skal dekke kostnader/merarbeid, samt slitasje/småskader ved inn- og utflytting.

Styret kan iverksette dugnad. Ved fravær fra dugnad kan styret fastsette og kreve innbetalt et fraværsgebyr som står i rimelig forhold til verdien av det arbeid som ikke utføres på grunn av fravær.

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler, og seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

19. Eierseksjonsloven

For øvrig kommer den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov til anvendelse.

Vedtatt opprinnelig 29.april 2003, ajourført/endret 24.april 2019