VEDTEKTER
FOR SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 – 8
Org. nr. 985005672

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Mauritz Hansens gate 6 - 8. Sameiet består av 31 seksjoner av eiendommen gnr. 214 bnr. 199, på eiet tomt i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av den enkelte bruksenhets areal etter fordelingsliste i tinglyst reseksjonering datert 10.5.2010.

Til enhver seksjon ligger sameieandel i eiet grunn, sameieandel i bebyggelsen og enerett til bruk av boligareal samt boder, alt i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring datert 20.03.2002 og eventuelle endringer i senere tinglyste reseksjoneringsbegjæringer.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, således å forvalte og administrere bebyggelsen, tomt og fellesanlegg tilliggende sameiet m.v.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Salg og utleie av seksjonen skal meldes styret for registrering. Ved salg skal meddelelsen til styret inneholde den nye eiers fulle navn, personnummer og dato for overtakelse. Ved utleie skal leietakers fulle navn meddeles styret, også ved endring av leietaker.

Selger av seksjon plikter å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter før salg finner sted. Overdragelse av seksjon skal ikke finne sted uten at overdrageren er à jour med sine forpliktelser overfor sameiet.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med formålet fastsatt i oppdelingsbegjæringen. Bruken av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre sameierne.

Med alminnelig flertall fastsetter årsmøtet husordensregler for sameiet. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til en hver tid er fastsatt i sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Installering av ildsted må ikke finne sted i boenheter som ikke er registrert med dette pr. 25.6.2025. Enheter som er registrert med ildsteder er: 6A-H0101, 6A-H0301, 6C-H0401, 6D-H0201 og 6D-H0301. Øvrige eierseksjoner må søke via sameiestyret om innstallering av ildsted, slik at det kan kontrolleres om skorsteiner er godkjent for bruk før eventuell godkjenning av installasjon kan vedtas. Alle kostnader ved installasjon dekkes i sin helhet av søker.

Eier av seksjon 29 og 30 har ansvar for vedlikehold, herunder ansvar for nødvendig utskiftning av alle rør og ledninger som er installert i seksjonen og i bygningskroppen som en del av oppføringen av seksjonen. Dette omfatter også tilknytningspunktet til rør og ledning som var i sameiet før utbyggingen ble påbegynt. Eier av seksjon 29 og 30 har videre ansvar for vedlikehold for den valgte bygningstekniske løsning for våtrom.

Unnlater sameierne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader og ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.
Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand, den han har overlatt bruken av bruksenheten til eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandel betalt av sameieren.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter eierbrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iversetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiftene enn det eierbrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

Til dekning av omkostninger som nevnt i første og annet ledd betales et månedlig akontobeløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret og i henhold til eierbrøken. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven, regnet fra forfall.

Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp sameierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av eierbrøken.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter eierbrøken.

Sameierne i Mauritz Hansens gate 8 skal betale strøm til varmt vann fra varmt vanns bereder i kjeller i Mauritz Hansens gate 6. Disse strømkostnadene skal fordeles etter eierbrøk på sameierne i Mauritz Hansens gate 8.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT

De andre sameierne har panterett i en enkelt seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandelt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. eierseksjonsloven av 23/5-1997, § 23, 4. ledd.

Sameiet har ikke plikt eller anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser sameierne ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 6 ETTERSYN

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 7 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegg om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 11.5.2021, § 38.

Medfører sameiernes 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 reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap.13, jfr. eierseksjonsloven av 11.5.2021, § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmene og leier av bruksenhet har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameierne som til sammen har minst 1/10-del av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene krever 2/3-dels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 41, 1. ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameierne senest en uke før ordinært sameiermøte.

Innkalling til sameiermøter sendes per e-post til de med registrert e-postadresse i eierregisteret. Sameiere uten registrert e-postadresse mottar innkallingen per post.

Revisor eller et husstandsmedlem fra hver boligseksjon i tillegg til sameieren har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 9 OM SAMEIERMØTET

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet og kan bare treffe

beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er dette ikke til hindre for at det treffes vedtak om innkalling til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne regnskapet for foregående regnskapsår
- Behandle andre saker nevnt i innkallingen
- Foreta valg av styre, styrets leder og revisor

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen undertegnes av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997, § 12, 2.ledd, pkt.2.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% 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.

§ 11 INHABILITET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om avtale med seg selv eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIESTYRET

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Dets leder velges særskilt. Sameierstyret skal bestå av tre medlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt gjør møteleders stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13 STYRETS OPPGAVER M.V.

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

Stryet representerer sameierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra både nr 6 og 8.

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse. Endret siste gang 1. Mai 2021 nr. 21.