

VEDTEKTER
for
St. Halvards gate 20 sameie
org.nr. 913 496 426

Gnr. 233 bnr. 180 i Oslo kommune.

*Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet
Endret på ordinært årsmøte 27. mai 2020.*

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er St. Halvards gate 20 sameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 3 hus (A, B og C) med 94 boligseksjoner (snr. 1-94) på eiendommen gnr. 233 bnr. 180 i Oslo kommune.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (ekskl. tilleggsdeler, boder, terrasser, balkonger og parkeringsplasser mv.), slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedlagte tegninger. Sameiet har en nevner i eierbrøken på 6661.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen. Balkonger er inkludert i seksjonenes hoveddel og markterrasser er tilleggsdeler til seksjonene. Parkeringsplasser i kjeller og utendørs, er tilleggsdeler til seksjonene. Boder og sportsboder i kjeller er også tilleggsdeler til seksjonene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Dette gjelder likevel ikke for de parkeringsplassene i kjeller og utendørs som utbygger har tinglyst bruksrett til (se vedlegg 1).

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal (foruten de parkeringsplassene i kjeller og utendørs som utbygger har tinglyst bruksrett til), og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål

§ 4
Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ethvert salg, overføring og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Valg av revisor

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet målt etter sameierbrøken for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- g) 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 fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 10

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §§ 10 og 11

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 8

Styret

Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og to til fire styremedlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak

treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9

Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtektene. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtektene, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Fasader og balkonger

Sameiermøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persiennner, parabolantennner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

9.3. Parkering

a) Det er totalt 50 parkeringsplasser i parkeringskjelleren og 18 parkeringsplasser utendørs. Parkeringsplasser i kjeller og utendørs er seksjonert som tilleggsdelar til de angjeldende seksjonene som har kjøpt parkeringsplass. Det er ikke mulig å eie en p-plass uten samtidig å eie en seksjon. P-plasser kan selges/kjøpes mellom seksjoner. Reseksjonering og kostnader knyttet til dette er kjøpers ansvar.

b) Syv av p-plassene i sameiet er definert som HC-plasser, som er tilrettelagt for funksjonshemmede. Dersom en sameier som ikke har HC-behov er tildelt HC-plass, må denne sameieren vike dersom en annen sameier som har parkeringsplass i eierseksjonssameiet dokumenterer behov for HC-plass. Sameieren som må vike fra HC-plassen overtar plassen til sameier som har HC-behov. Det skjer altså et bytte av parkeringsplass sameierne imellom. Søknad om HC-plass sendes styret. Styret tar stilling til om dokumentasjonen for HC-plass er tilstrekkelig og fattet beslutning om bytte. Enhver sameier plikter i et slikt tilfelle å akseptere og signere en reseksjoneringsbegjæring. Kostnader forbundet med reseksjoneringsbegjæringen bæres av den seksjonen som skal tillegges HC-plassen. Styret kan alene vedta reseksjonering i forbindelse med slik ombytting av parkeringsplass.

Er det installert ladeuttak på HC plassen må denne flyttes eller erstattes. Kostnader ved dette tilfaller seksjonen som skal overta plassen.

c) Den enkelte sameier som har parkeringsplass står fritt til å leie ut parkeringsplassen. Utleie må meldes til styret. Sameierne i eierseksjonssameiet har fortrinnsrett ved utleie. Parkeringsplassene som er merket som HC-plasser kan kun leies ut dersom leier av parkeringsplassen er opplyst om og forpliktet til ombytte av parkeringsplass i henhold til punkt 9.3 c).

d) Ref. § 9.3 a) er parkeringsplasser definert som er tilleggsdel til seksjonen. Det er ikke mulig å eie en p-plass uten samtidig å eie en seksjon. P-plasser kan selges/kjøpes mellom seksjoner. Reseksjonering og kostnader knyttet til dette er kjøpers ansvar.

9.4. Boder og sportsboder

Boder og sportsboder i kjelleren er seksjonert som tilleggsdeler til de respektive seksjonene.

9.5. Takterrasser blokk A og C

Eiendommens blokk A og C har felles takterrasser på taket. Disse takterrassene er fellesareal, som kan disponeres av samtlige av seksjonseierne. Innenfor eierseksjonslovens rammer kan sameiermøtet fastsette ordensregler for bruk av takterrassen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel mv.

§ 10

Vedlikehold av fellesarealer mm

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 10, er den enkelte sameier ansvarlig iht sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 10, som fremlegges på årsmøtet for godkjenning.

§ 11

Felleskostnader

Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader forbundet med tv og evt. kollektivt bredbånd fordeles mellom sameierne med en lik andel pr tilknyttet bruksenhet (inkludert hybel).

Felleskostnader forbundet med garasjekjelleren fordeles mellom sameierne som eier garasjeplass med en lik andel per garasjeplass.

Felleskostnader forbundet med utvendige parkeringsplasser fordeles mellom sameierne som eier utvendig parkeringsplass med en lik andel per parkeringsplass.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, tak, fasader mv er undergitt sameiets felles ansvar, herunder utskifting av vinduer og inngangsdør til hver bruksenhet.

§ 12

Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13

Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusive tilleggsdeler. Sameierne skal herunder holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 15

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring må dekkes av den enkelte sameier.

§ 16

Lovbestemt panterrett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 17

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv

om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18

Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 19

Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

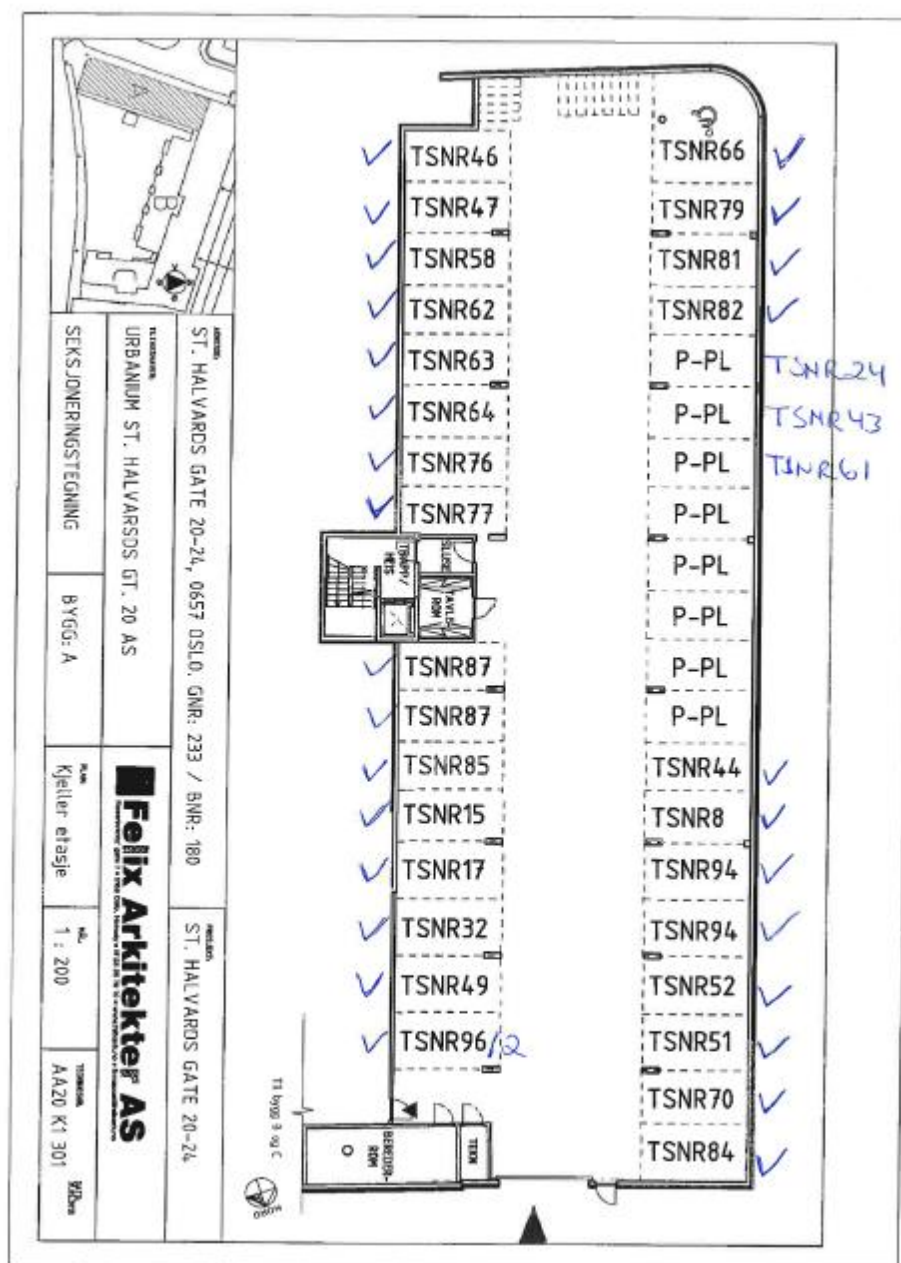
§20

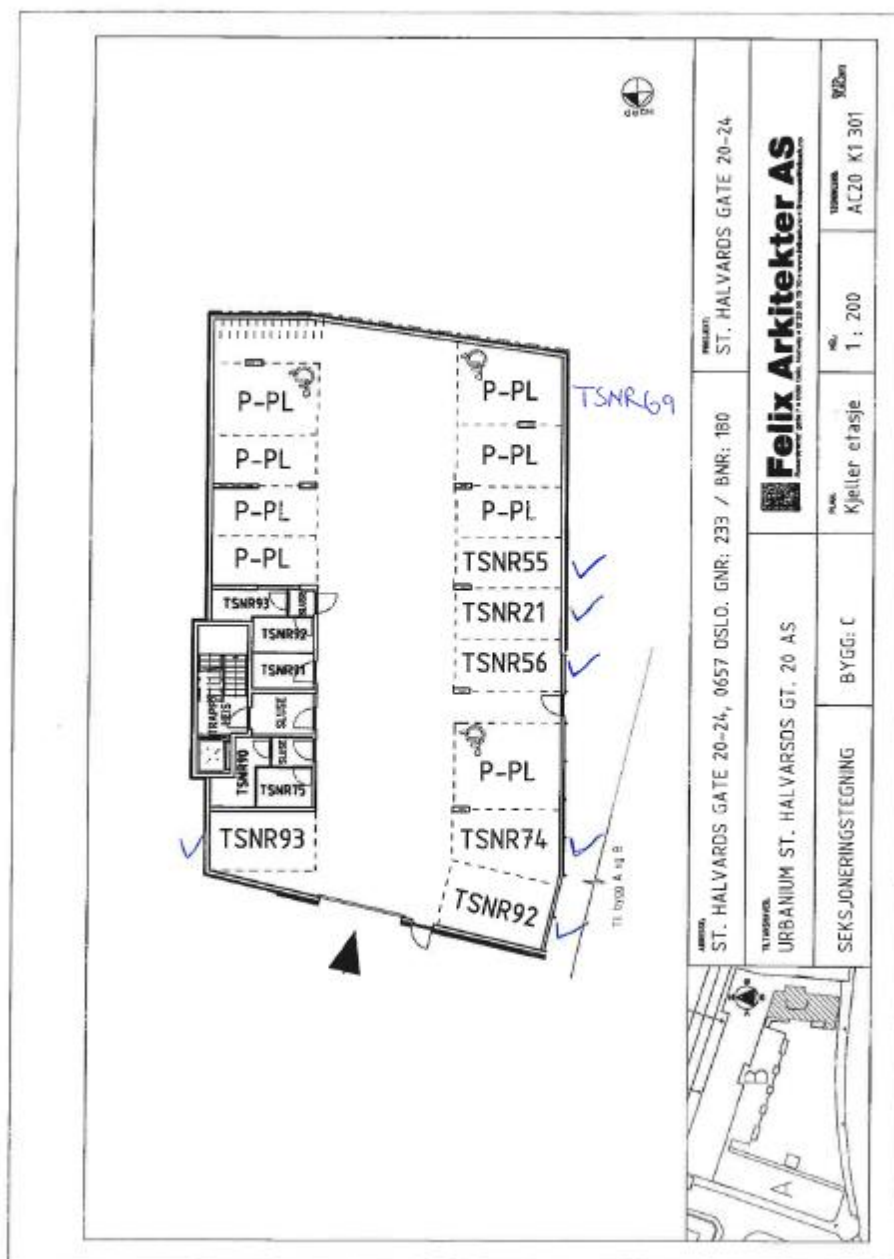
Kamera/videoovervåking i fellesområdene

Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

ooOoo

Vedlegg: Oversikt fordeling p-plasser inne og ut pr 21.01.2014





	PROSJEKT ST. HALVARDS GATE 20-24			
	BYGG ST. HALVARDS GATE 20-24, 0657 OSLO. GNR: 233 / BNR: 180			
	UTVIRKELSE URBANUM ST. HALVARDS GT. 20 AS			
	Felix Arkitekt AS Arkitektfirma AS • 0657 OSLO • Tlf: 022 66 13 13 • E: felix@felix.no			
SEKSJONERINGSTEGNING		BYGG: C	SKALA Kjeller etasje	BYGG AC20 K1 301

