

Vedtekter for BOLIGSAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 58 D-E

I medhold av lov om eierseksjoner 16 juni 2017 nr. 65

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er, Boligsameiet Schweigaardsgate 58 D-E, og har gårdsnummer 233 og bruks nr.379 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 26 mars 1997.

Boligsameiet består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. Disponeringsrett over seksjonene

2.1 Bebyggelse og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet.

Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av brukerenhetene, er fellesarealer. Sameiets fellesarealer kan bare benyttes i henhold til godkjent reguleringsplan eller etter styrets henvisninger. Ingen sameier må utnytte sameiets arealer på en slik måte at dette blir til skade eller ulempe for andre sameiere.

2.2 Begrensninger i muligheten til kjøp av boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig, er ikke tillatt.

For seksjonseierne gjelder at hver enkelt, ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nærværende vedtekter som bindende for seg og at vedtektene inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelses avtale vedrørende eierseksjonen.

Tilsvarende gjelder også for vedtatte husordensregler.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og felles areal.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

Årsmøtet eller styret kan vedta bestemmelser om hvordan fellesarealer skal benyttes.

Årsmøtet kan også vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av avgitte stemmer.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldene ordensregler.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplass som han leier. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. For bruk av parkeringsplass vises det til Husordensregler § 6.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever Reseksjonering som må godkjennes av styret.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.5 Dyrehold

Dyrehold er tillat. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Lufting av dyr må skje utenfor eiendommens arealer.

3. Felleskostnader.

Felleskostnader er utgifter til boligsameiet/eiendommens drift, som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon. Mellom seksjonseierne skal utgiftene deles i henhold til seksjonen eierbrøk.

Dersom uforutsette, betydelige utgifter utover budsjett skulle oppstå, er styret berettiget til å utligne dette på eierseksjonene etter eierbrøken.

Til dekning av fellesutgiftene innbetaler hver seksjonseier et forskuddsvis og månedsvise konto beløp med forfall den første virkedag i hver måned. Ved forsinket betaling kan styret/forretningsfører pålegge morarente. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter senest 2 – to – måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte, fra boligsameiets side, som vesentlig mislighold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

4. Vedlikehold.

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Inventar
- b) Utstyr som vannklosett, badekar/dusj kabinett
- c) brannsluknings apparater/ brannslange
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med inntakssikring (hovedsikring)
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i pkt. a til i, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende vegg konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger etter bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av tidligere seksjonseier.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde eiendom og felles arealer.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige felles arealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på felles arealene og bruksenhetene forebygges. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter pkt. 4.1

4.3 Behandling av husholdnings søppel.

Boligsameiet har 3 stk. søppelkontainere for husholdnings søppel, samt 2 stk. containere for papir og papp. Husholdnings søppel skal fordeles i grønn pose for matavfall, lilla pose for plast og vanlig handlepose for restavfall.

Større bruksgjenstander, møbler, elektrisk utstyr og rivnings/bygge materiell skal ikke kastes i containerne, men leveres til kommunes avfallsmottak for eieres regning.

For øvrig vises det til Husordensreglene §3 - §4 og § 10.

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jf. Eierseksjonsloven §38. Krav om advarsel gjelder ikke i de tilfeller det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven §39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristens skal ikke settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (Utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven §39.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven §38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen, som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen og eierseksjonsloven §39, kan det også kreves fravikelse ovenfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6. Årsmøte

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6.3

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner dette nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir samtidig hvilke saker som de enkelte ønsker behandlet.

6.4 Innkalling til årsmøte.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager før. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i et ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i 6.2

6.5 Saker som årsmøte skal behandle.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møte.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

Årsberetningen og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte, sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

6.6 Saker årsmøtet kan behandle.

Bortsett fra saker som skal behandles av det ordinære årsmøtet etter pkt. 7.5, annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 7.4 fjerde ledd.

6.7 Hvem kan delta på årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslag-, tale, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon, har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede, med mindre det er gyldig forfall.

Seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseier kan ta med rådgiver til årsmøtet. Rådgiver kan bare uttale seg dersom et flertall av årsmøtet tillater dette.

6.8 Ledelse av årsmøte

Styrelederen leder årsmøte med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

6.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemming om

- a) et spørsmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
 - c) et spørsmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav mot en selv eller ens nærstående
- Første ledd gjelder for den som opptretr som fullmektig

6.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene dersom ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, for å ta beslutning om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskapet, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) Samtykke til at formålet med en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierskapsloven §20 annet ledd annet pkt.

6.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) Oppløsning av sameiet
- c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) Tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen eller kostnaden som tiltaket medfører for den enkelte seksjonseier

6.12 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.13 Protokoll fra Årsmøtet

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen, og minst én seksjonseier som utpekes på årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal sendes til alle seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig.

Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7. Styret

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning.

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Det skal velges en varamann.

7.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

Årsmøte skal velge et styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges til styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 – to – år hvis ikke årsmøte har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte dette er nødvendig. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møte, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.
Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøte. Styret plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler eier av seksjonen.

7.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv er eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godgjøre at tredjeperson innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å vise til avtalen.

8. Forretningsfører

8.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

8.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett.

Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel til andre seksjonseiere.

8.3 Inhabilitet

Forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som forretningsføreren, eller dennes nærstående, har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.4 Brannvern

Det er utarbeidet branninstruks for sameiet.

Alle eiere og leietakere er pålagt å lese denne, samt gjøre seg kjent med brannslukningsmateriell og rømningsveier.

9. Regnskap

9.1 Plikt til å føre regnskap og plikt til å ha revisor.

For sameier med 20 eller færre seksjoner gjelder følgende:

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøte.

9.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i Revisorloven så langt dette passer.

10. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65

Oslo, desember 2017

Vedtektenes pkt. 2.3 er endret etter vedtak i årsmøte 19 juni 2023.