

**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
THORVALD ERICHSENSVEI 7**

Vedtatt i sameiemøte den 19. november 2001 og
ekstraordinært sameiemøte den 9. januar 2002 og i
ordinært sameiemøte 14. februar 2007 og i med-
hold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

**§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameierens felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 3, bnr. 314 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET. RÅDERETT**

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

Salg, utleie og fremleie av seksjonen skal forhåndsgodkjennes av styret, som bare kan nekte dersom det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn for nektelse anses bl.a. salg, utleie og fremleie til juridiske personer/institusjoner.

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.

Taket på bygningen disponeres alene av seksjonene 5 og 6 med en halvpart hver. Seksjonen 1 og 2 disponerer haven alene inntil 3 meter fra sydvegg i de leilighetene som omfattes av seksjonene; østlig og vestlig begrensning er en rett linje trukket gjennom leilighetenes yttervegger i nord-sydlig retning. Seksjon 4 disponerer haven alene på byggets østside til naboeiendom. Nordlig begrensning er en vinkelrett linje fra byggets nordside til naboeiendom, sydlig begrensning en vinkelrett linje fra sydenden av pipeløp til naboeiendom.

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 til styret.

Ledninger, rør og lignede nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonen.

**§ 3
FELLESUTGIFTER**

Felleutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles likt mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Hver sameier forplikter å opprette et fast bankoppdrag per den 2. hver måned for betaling av fellesutgifter og andre vedtatte forpliktelser. De andre eierne har lovbestemt panterett.

Et eventuelt overforbruk på regulære drift skal fra og med driftsåret 2007 dekkes inn av seksjonseierne samme regnskapsår. Overforbruk overføres etter sameiebrøken som et tilgodehavende mot hver

seksjon. Sameiets tilgodehavende skal dekkes inn av seksjonene i første kvartal påfølgende år. Et eventuelt overforbruk skal varsles sameierne ved den månedsslutt overforbruket er konstatert. Et eventuelt underforbruk skal disponeres av sameiet (fond, egenkapital, men ikke til tilbakebetalinger).

Styret disponerer "Fond for uforutsett vedlikehold" for presserende vedlikehold som ikke kan vedtas av sameiet innen rimelig tid. Utover dette disponerer sameiet "Fond for uforutsett vedlikehold".

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige 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. Seksjonseier er ansvarlig for å holde verandaer tilstrekkelig rene for is og sne, dette for å hindre innløp av vann fra veranda. Alle seksjonseiere har et felles ansvar for snerydding og annet renhold i ytre fellesareal.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet 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 betaling til dekning av fellesutgiftene.

I forbindelse med salg av seksjoner plikter seksjonseier i salgsprospektet å informere om mulige fremtidige planer/behov eller vedtak om vedlikehold fattet av styret eller sameiermøtet. Ved overdragelse av seksjon til ny eier kan overdragende eier kreve sin andel av det til enhver til resterende vedlikeholdsfond av ny eier. Selgende seksjonseier forplikter seg til å opplyse om dette i salgsprospektet.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverv og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med eventuelt valgte varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold av drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er valgt til sameiermøtet.

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

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

§ 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.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, 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 SAMEIEMØTET

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

Hver eierseksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, 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 tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for sameiermøtet, og som 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 sameiermøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøtet.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTET

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående år til eventuell godkjenning
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i felleskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede flertall.
6. Tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter

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.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

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.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel. 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter samlet plan for bygningen, 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 endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøte 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 noen 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 vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Oslo, 28. mai 2008
Ny dato Oslo, 25 juni 2013
Ny dato 27.januar, 2016