

Vedtekter for Sameiet Wessel Atrium

Org.nr. 992 02 3384

*Vedtatt i medhold av eierseksjonsloven på konstituerende sameiermøte 17.10.2007 og
sist endret på sameiermøte 07.juni 2022*

1 Navn

Sameiet Wessel Atrium omfatter gårdsnummer 208/bruksnummer 57 i Oslo kommune med påstående og nyoppført bygningsmasse.

Sameiet består av 38 seksjoner med 37 boliger og 1 næringsseksjon. Til hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjonens bruttoareal.

2 Formål

Sameiets formål er å sikre seksjonseierne felles interesser, herunder administrasjon, drift og vedlikehold av eiendommen med tilhørende felles anlegg, utstyr m.m. av enhver art.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

3 Fellesareal

Seksjonsnummer 1 (leilighet A21), 3 (leilighet A23) og 16 – 19 (leilighet B21 – B24) har private hageparseller i tilknytning til seksjon. Hageparsellene er fellesareal med enerett til bruk.

Seksjonsnummer 13-15 (leilighet A61, A62 og A71) og seksjonsnummer 36 og 37 (leilighet B61 og B63) har takterrasser i tilknytning til seksjon. Takterrassene er fellesareal med enerett til bruk.

Boder er fordelt til leilighetene og nummerert i henhold til plantegningene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner, jf. eierseksjonsloven § 25.

Som følge av at sameiet er et kombinasjonsbygg, skal bruken av deler av fellesarealene være undergitt følgende begrensninger/rettigheter:

- Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på fasader som er tilstøtende til seksjonen
- Næringsseksjonen skal ikke disponere fellesarealer som ikke tilstøter seksjonen eller naturlig har sammenheng med virksomheten

4 Råderett over egen seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Seksjonen må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ved utlån, utleie eller framleie av seksjon for en periode lengre enn 30 døgn sammenhengende, plikter eier å opplyse styret om hvem som bebor leiligheten (navn, telefonnummer og epostadresse).

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved årsskifte, eventuelt avhending, plikter eier å informere styret om antall døgn boligseksjonen har vært utleid.

5 Kostnader - Felleskostnader

Kostnader forbundet med vedlikehold og drift av den enkelte seksjon skal i sin helhet bæres av eieren av seksjonen. Det samme gjelder fellesarealer det knytter seg enerett til å benytte, jf. punkt 3 ovenfor.

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjonen, dvs. felleskostnader, fordeles på seksjonseierne.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Overfor tredjepersoner er seksjonseierne proratarisk ansvarlige. Alle fellesutgiftene knyttet til eiendommen fordeles forholdsmessig på seksjonseierne etter sameiebrøken. Unnlatelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som vesentlig mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Fellesutgifter vedrørende teknisk anlegg som ikke er til nytte for, eller ikke brukes av samtlige seksjonseiere, dekkes i sin helhet av seksjonseier(ne) som kan ha nytte av bruken. Konkrete utslag av dette er:

- Næringsseksjonen skal installere vannmålere, slik at næringsseksjonen betaler egen vann- og avløpsavgift til kommunen
- Næringsseksjonen håndterer selv eget avfall, og betaler egen avfallsavgift
- Parkeringsplassene vil inngå i et parkeringssameie som står for driften og som innkrever separate felleskostnader
- Fellesareal på bakken (utomhus) vil inngå i et sameie som står for driften

6 Vedlikehold

6.1 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets styre skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av eiendommen, og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av seksjonseierne i fellesskap. Eventuelle ordninger med avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres på ordinært årsmøte.

Utvendige arrangementer på bygningen som kan endre bebyggelsens eksteriør; som markiser, zip-screen, foliering og annen skjerming eller utelys, parabol, varmepumpe o.l kan tillates etter at en helhetlig plan utarbeides og etter forutgående godkjenning av styret etter søknad fra seksjonseier. Seksjonseier vil være ansvarlig for vedlikehold av skjerming om ikke årsmøtet bestemmer at dette skal omfattes av felleskostnadene.6.2 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive eieres ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endre/påvirker bærende konstruksjoner.

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Seksjonseiere av seksjonsnummer 13-15 (leilighet A61, A62 og A71) og

seksjonsnummer 36 og 37 (leilighet B61 og B63) plikter å vedlikeholde terrassegulv ut fra sin seksjon. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bygningskonstruksjon og isolasjon under terrassegulvet.

Seksjonseiere av seksjonsnummer 1 (leilighet A21), 3 (leilighet A23) og 16 – 19 (leilighet B21 – B24) plikter å vedlikeholde hageparseller i tilknytning til seksjonen.

7 Styret

Sameiet skal ledes av et styre på fra tre til fem medlemmer og fra én til fire varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Utda forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, 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.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i, jf. eierseksjonsloven § 59.

8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst åtte dager og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om dette til styret, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Styrets regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseierne med innkallingen. Det samme gjelder dersom styret har laget en årsberetning.

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. 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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt.

På det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1. Konstituering
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Budsjett – til orientering
4. Fastsettelse av vederlag til styremedlemmer
5. Innkomne forslag
6. Valg

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene

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 seksjonseiere.

9 Panterett – Mislighold

Sameiet har panterett i seksjonene til fordel for ubetalte felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne etter eierseksjonsloven § 31, 3. ledd.

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven §§ 40 og 58, eller som på en urimelig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.

11 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

12 Kameraovervåking

Kameraovervåking på sameiets eiendom tillates på områder styret bestemmer. Slik overvåking må skje i samsvar med gjeldende lover og regler for overvåking og med styret som databehandlingsansvarlig.

Videre tillates kameraovervåking på tilliggende eiendommer med gårdsnummer 208 og bruksnummer 958 (utomhusareal som eies sammen med Wessel Studio) og gårdsnummer 508 og bruksnummer 17 (garasjen som forvaltes av Wessel Parkeringssameie). For tilliggende eiendommer forutsettes det at tilsvarende tillatelse innhentes fra øvrige eiere og at det utpekes en hensiktsmessig databehandlingsansvarlig for eventuell kameraovervåking av disse arealene.