

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SONDREVEGEN 2 G-N

(sist endret 7. juni 2021)

§1 Navn og omfang.

Sameiets navn er **Boligsameiet Søndrevegen 2G-N**, hus nr. 3 i Søndre Huseby Boligstiftelse. Sameiets medlemmer, sameierne, er alle eiere av eierseksjoner i gnr. 29 bnr. 573 i Oslo.

Sameiet er konstituert i møte den 27. juni 1983. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.06.2017, nr. 65, som trådte i kraft 1. januar 2018 gjelder for sameiet med mindre annet er bestemt i vedtektene.

§2 Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører inn under sameiet.

§3 Salg, utleie o.l.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den nye sameier eller leier må godkjennes av Sameiets styre. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig overfor sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

Fra 1. juni 2021 er kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved all form for utleie kan styret velge å forholde seg til seksjonseier. Sameierne er ansvarlige for at eventuelle leietagere også overholder husordensreglene. Styret kan ved behov gi pålegg direkte ovenfor leiere.

Sameiet kan ved salg kreve eierskiftegebyr av selger begrenset til 4 R.

FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

§4 Fysisk råderett.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Husordensregler fastsatt av årsmøtet er sameierne pliktige til å overholde. Grove brudd på

disse regler kan ansees som vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser overfor Sameiet, Jfr. § 10.

Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes en sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre omgående.

§5 Vedlikehold og utskiftning

Vedlikeholdet av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar og ombygde blomsterkasser
- b) Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk (inne og ute)
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer, inngangsdør og terrassedører
- j) Alt belegg på terrassene som er lagt oppå betongkonstruksjonen, samt sluk og beslag

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Seksjonseier har imidlertid ansvar for vedlikehold og utskifting av gulvet/belegget på terrassene slik at lekkasjer unngås. Ansvarer omfatter alt belegg på terrassene som er lagt oppå betongkonstruksjonen, samt sluk og beslag. Ved utskifting av gulvet/belegget er seksjonseier pliktig til å følge den tekniske beskrivelse som styret i sameiet til enhver tid bestemmer skal benyttes ved vedlikehold/renovasjon av terrassedekket. Etter at en seksjonseier har gjennomført arbeid på terrassen skal det fremlegges dokumentasjon for styret på at teknisk beskrivelse er fulgt. Det må fremlegges fotografier og oppbyggingsbeskrivelse fra kvalifisert håndverker.

Sameiet tegner huseierforsikring. Premien betales gjennom fellesutgiftene. Ved innvendig skade på en seksjon som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseier som forårsaker skaden egenandelen. Innvendig skade som skyldes manglende vedlikehold fra sameiet, samt annen skade på fellesarealer, dekkes av sameiet. Dersom sameiet eller en seksjonseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan dette føre til erstatningsansvar, dersom det ikke kan sannsynliggjøres at det skyldes en hindring utenfor den ansvarliges kontroll. For indirekte tap

er det bare ansvar dersom det kan påvises uaktsomhet. Ved eierskifte er seksjonseieren bare ansvarlig for tap som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

En seksjonseier er ansvarlig for følgeskader av lekkasje på egen og tilstøtende seksjon(er) dersom det oppstår lekkasje, dog er ansvaret begrenset til egenandel og følgeskader som ikke dekkes av sameiets forsikring.

Alt belegg på terrassen som skal hindre lekkasje skal, både når det gjelder alder og utførelse, oppfylle gjeldene anbefalninger og krav for å hindre skader som følge av lekkasje.

Seksjonseier har også ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer med karmer, rammer og innfesting.

Sameiet kan pålegge utbedring av terrasser som ikke tilfredsstiller de krav som vedtektene beskriver. Unnlater sameieren å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan Sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning. Ved f.eks. skader i andre bruksenheter eller i fellesareal som skyldes utilstrekkelig vedlikehold eller manglende utskifting, kan sameieren bli gjort økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte sameier.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt og omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, samt utbedring av tilfældige skader.

Felles vedlikeholds områder inkluderer utvendig tak og vegger, ytterdør, blomsterkasser ved ytterdør, andel garasje, søppelboder, gårdsplass, «original blomsterkasse-konstruksjon» på terrassene, andel fellesareal mv.

De fire leilighetene i hver oppgang har felles ansvar for trappeoppgang og sluser.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av årsmøtet og at endringen ikke er strid med Søndre Huseby Boligstiftelses retningslinjer.

§6 Rettslig råderett.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett.

§7 Fellesutgifter.

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, f.eks. offentlige avgifter, felles forsikring og strøm, vedlikeholdsutgifter, godtgjørelse til forretningsfører, regnskapsfører og revisor, utgifter til fellesanlegg o.l. skal utlignes på sameierne etter deres andel i Sameiet, slik

følgende sameierbrøk viser:

Underetg.:	23/100
1.etg.:	21/100
2.etg.:	25/100
3.etg.:	31/100

På basis av et driftsbudsjett som Sameiets styre utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis. For sent innbetalt forskudd kan bli rentebelastet. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av Sameiets fellesutgifter. Manglende innbetaling av forfalne fellesutgifter ansees som vesentlig mislighold, jfr. § 10.

§8 Ansvar for Sameiets forpliktelser/Panterett.

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin andel av eiendommen.

De andre seksjonseierne har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

§9 Ettersyn.

Sameierne plikter å gi tilgang til den enkeltes bruksenheter for å foreta ettersyn av installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne. Dersom styret eller sameiet har gitt fullmakt til en som kan foreta slikt ettersyn, skal denne gis tilgang. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier i forbindelse med slike ettersyn.

§10 Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon. Melding om dette gir Sameiets styre i rekommandert brev med grunngivning.

SAMEIETS ORGANER, DERES OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING

§11 Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og husstandsmedlemmer fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på møtet og til å uttale seg.

§12 Innkalling til ordinært årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med 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. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at et forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§13 Innkalling til ekstraordinære årsmøter.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandles. §12 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§14 Om årsmøtet.

I årsmøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøte skal:

- 1 behandle årsrapport fra styret,
- 2 behandle og godkjenne årsregnskapet,
- 3 behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år,
- 4 behandle andre saker nevnt i innkallingen,
- 5 foreta valg av styre og revisor,
- 6 fastsette godtgjørelse til styret.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velges en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal sendes sameierne umiddelbart etter møtet og til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§15 Årsmøtets myndighet.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i vedtektene. Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

- 1 Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 50% av sameiernes årlige fellesutgifter.

2 Fastsetting av nye vedtekter eller endring av gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

§16 Ugildhet (Inhabilitet).

Ingen kan delta i noen avstemning på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§17 Styret.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal bestå av tre til fire medlemmer inkludert styreleder. Det velges i tillegg inntil to varamedlemmer som innkalles og har møterett til styret. Varamedlemmene har stemmerett etter valgt prioritet dersom samtlige faste styremedlemmer ikke er til stede. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen, Ingen kan nekte første gangs valg til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratrelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§18 Innkalling til styremøter.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§19 Styremøter.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§20 Styrets myndighet.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Det hører under styret å ansette, gi instruks, si opp og avskjedige forretningsfører, vaktmester og eventuelt andre ansatte, fastsette godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 14., representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne. Styrets leder eller den styret måtte bemyndige,

representerer styret i et fellesutvalg for fellesanliggender for alle sameiere av Søndre Huseby, parseller av gnr. 29 i Oslo, festet av Søndre Huseby Boligstiftelse.

§21 Ugildhet (Inhabilitet) for styremedlemmer og forretningsfører.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende eller personlig økonomisk interesse i.

§22 Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revidere av statsautorisert eller registrert revisor valgt av årsmøtet.

§23 Ikrafttredelse

Disse vedtekter trer i kraft den 7. juni 2021 og erstatter vedtekter av 1. april 2011 med endringer 7. mars 2013