

## **Vedtekter for Sameiet Toftes gate 29**

**tilpasset og vedtatt i sameiermøte den .24 mars 1999 i medhold av lov om  
eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31**

### **§ 1**

#### **Eiendommen - formål**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 228 bnr. 533 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2**

#### **Organisering av sameiet**

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

### **§ 3**

#### **Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22.

Ved salg og utleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Ved utleie plikter sameierne å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

### **§ 4**

#### **Rett til bruk**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

## **§ 5**

### **Husordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **§ 6**

### **Bygningsmessige arbeider**

Ledning, rør o.l. 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 installasjonene.

Standardheving på påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **§ 7**

### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

## **§ 8**

### **Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og

med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks..

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Det påligger allikevel den enkelte sameier å foreta enkelt utvendig vedlikehold (maling, beising etc), samt å skifte ut utvendige dører og vinduer.

Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret med tre måneders varsel la dette utføre på sameiers regning.

## **§ 9**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Som vesentlig mislighold regnes bl a at sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

## **§ 10**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer samt to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Tjenestetiden for styremedlemmer er to år mens varamedlemmer velges for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

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 sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forpliktes sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

## **§ 11**

### **Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte 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. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- godkjenning av årsregnskaps og forslag til budsjett
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt godtgjørelse til disse
- valg av revisor.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven, jfr § 30, eller vedtektene fattes alle beslutninger på sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## **§ 12**

### **Forretningsfører m fl**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

### **§ 13**

#### **Mindretallsvern**

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

### **§ 14**

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

### **§ 15**

#### **Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

### **§ 16**

#### **Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

### **§ 17**

#### **Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.