

# **VEDTEKTER FOR**

## **SAMEIET FEDDERSENGATE 7**

### **§ 1**

#### **Navn og formål**

Sameiets navn er Sameiet Feddersensgate 7. Sameiet består av 15 boligseksjoner, snr. 1 – 15 av gnr.225, bnr.93 i Oslo Kommune.

Sameiet har til formål å:

1. ivareta driften av sameiets eiendom
2. administrere bruken og vedlikehold av fellesanleggene og fellesarealene
3. ivareta alle andre saker av felles interesse.

### **§ 2**

#### **Foretaksregisteret**

Styret skal melde sameiet til foretaksregisteret etter bestemmelsene i eierseksjonslovens (sameielovens) §11, 3. ledd.

### **§ 3**

#### **Sameiemøtet**

Sameiets øverste organ er sameiemøtet. Ordinært sameiemøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. Ekstraordinært sameiemøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med et varsel på minst 14 dager, og høyst 20 dager. Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes til styret senest 10. februar hvert år. Ved innkalling til ekstraordinært sameiemøte skal sakspapirer sendes sameierne minst 3 uker før sameiemøtet.

Årsmøtet skal:

1. Valg av en referent samt to til å undertegne protokollen.
2. Behandle årsrapporten fra styret.
3. Behandle og godkjenne årsregnskapet, herunder avregning felleskostnader.
4. Behandle og godkjenne budsjett.
5. Fastsette godtgjørelsen til styret og eventuelt revisor.
6. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt særskilt valg av styrets leder og eventuelt revisor.

I sameiemøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Samlet antall stemmer er **15**. Sameieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 sameier.

Hvis sameiet ønsker å engasjere revisor så velges revisor av første sameiermøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiemøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves dog 2/3 av de samlede stemmeberettigede ved vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og 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 sameierne i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
5. samtykke til reseksjonering av seksjon 1-15 som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner
6. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
7. endring av vedtektene.

#### § 4

#### Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet. Styret velges av sameiemøtet, og skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer som alle velges for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiemøte. Det skal føres referat fra styremøte som forelegges neste styremøte for godkjenning.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Personer som ikke har noen tilknytning til sameiet, også forretningsfører kan velges til styret.

Styret inngår avtale om kjøp av forretningsførertjeneste, samt kjøp av andre fellestjenester.

Styret utarbeider forslag til budsjett.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

## § 5

### **Disposisjons - og råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved salg av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Ved salg av en seksjon plikter selgeren/sameieren å fremlegge nærværende vedtekter for kjøperen.

Sameierne plikter å følge husordensregler og vedtekter. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen i henhold til eierseksjonslovens § 26.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Følgene av manglende betaling skal fremgå av varselet.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

## § 6

### **Bruk av fellesareal og fellesrom**

Bruk og disponering av fellesanlegg og eventuelle fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

## § 7

### **Innvendig vedlikehold**

Det påhviler sameieren det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen (tilleggsarealer).

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

## § 8

### **Drift og vedlikehold av fellesanlegg**

Sameiet dekker de løpende drifts- og vedlikeholdskostnader ved utlegg.

Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på boligseksjonene 1-15. Eierne av boligseksjonene betaler sin andel av felleskostnadene forskuddsvis hver måned. A-konto beløpet fastsettes av styret ut fra årsbudsjettene. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsinnbetalinger.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond. Inntil vedlikeholdsfondet anses tilfredsstillende, innkreves etter styrets skjønn et tillegg stort inntil 10% av årsbudsjettet.

Fordelingen av utleggene til drifts- og vedlikeholdskostnader på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse. Kostnadene avregnes årlig.

## § 9

### **Forsikring**

Sameiet tegner fullverdiforsikring av hele bygningen, inklusive garasjer og boder, og den enkelte sameier tegner innbo- og løsøreforsikring for sin bolig.

## § 10

### **Bygningsmessige innredninger**

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiemøtet.

## § 11

### **Garasje/parkeringsplass**

Det er 4 parkeringsplasser i garasje/underetasje hvor hver garasjeplass tinglyses som tilleggsareal til hver av de 4 seksjonene. Hver garasjeplass disponeres eksklusivt av eierne av seksjonen.

Oslo, den 22. des. 2010