

SAMEIET LILLEBORG C2

Adresse: Ivan Bjørndalsgate 5-7, 0472 Oslo
E-post: lilleborgc2@gmail.com
Nettside: http://c2.lilleborger.no

Vedtekter for Sameiet Lilleborg C2

Org.nr: 999 163 637
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 17.10.2012
Oppdatert på det ordinære sameiermøtet 29.04.2015

§1
Navn

Sameiets navn er «Sameiet Lilleborg C2» og omfatter eiendommen gnr. 224 bnr. 401 i Oslo kommune.

§2
Eierforhold

Sameiet består av 51 eierseksjoner. Hver seksjon har eiendomsrett til en ideell andel av gnr.224 bnr. 401 i Oslo kommune i henhold til sameierbrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon) med eventuelle tilleggsdeler.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Boligseksjonenene kan kun benyttes til boligformål. Et enkelt rom i en boligseksjon kan benyttes til annen virksomhet forutsatt at karakteren av virksomheten ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Alle arealer som ikke tilhører noen seksjon er fellesareal, og seksjonseierne har felles bruksrett og vedlikeholdsplikt til disse fellesarealene.

Det er til sameiet knyttet sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde, heretter DLG). Bestemmelser om bruk m.v. av garasje og fellesområde fremgår av vedtektene for DLG.

§2
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierenes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§4
Sameierenes rettigheter og plikter

a) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tillegsdel og rett til å utnytte fellesarealer til det de beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser omhvordan fellesarealene kan brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

   Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulemte for andre sameiere.

De sameiere som har ervervet bruskrett til parkeringsplass i DLG kan disponere denne etter vedtektene i DLG.

Sameierene, leietakere og enhver beboer er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, husordensregler, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Sameierene skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensrelger for sameiet Det Lille Grønne.

b) Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, jf. dog §13 og §14.

c) Den enkeltesameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet:

- vann- og avløpsledninger fra og mer forgreningspunktet inn til seksjonen
- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks
- alle vinduer i bruksenheten, innvendig
- overflatevedlikehold av tilleggsdel/balkong/terrasse
- inngangsdøren til den enkelte seksjon

d) Særskilt om vedlikehold av våtrom: seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Den enkelte seksjonseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med lekkasjestopper som begrenser og stopper vann ved lekkasje.

e) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessigf stand.

f) Unnlater seksjonseieren å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder gjenoppretting av endringer som styret ikke kan godkjenne.

g) Øvrig vedlikehol av eiendommen er sameiets ansvar.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§5
Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameiermøtet innkalles av styret med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle om dato for sameiermøtet om frist for innsendelse av saker.

Varsel om når sameiermøtet vil finne sted, varsel om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet og protokoll fra sameiermøtet kan oversendes elektronisk.

Sameiermøtet ledes av styreleder med mindre annen møteleder velges. Møteleder skal påse at det føres protokoll over saker som behandles og vedtak som blir fattet av sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og minst en av møtende sameierene.

a) Ved stemmelikhet avgjøres saken med loddtrekning. På sameiermøtet har samtlige seksjonseiere stemmerett med én stemme per seksjon. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

b) Sameierene kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet.

§6
Sameiemøtets dagsorden

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
c) godkjenne budsjett for kommende kalenderår
og
d) velge styremedlemmer

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet 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 fellesarelaer 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 sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum,
f) 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 felleutgiftene.
g) endring av vedtektene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §9.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og det samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. §5.

§8
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer som velges av sameiermøtet blant sameierne. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Dersom det ikke er mulig å finne tilstrekkelig antall kandidater blant sameierne kan også andre velges. Tjenestetid for styremedlemmene er 2 år med mindre annet er bestemt av sameiermøtet. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møtes. Vedtak treffes ved vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal regulere sameierene innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at det unngås kreditorer som gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
Styret gis fullmakt til å utarbeide husordensregler.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§9
Fordeling av fellesutgiftene

Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) bygningsforsikring
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
c) fellesarealer, fjernvarme, balansert ventilasjon
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
e) renovasjon, kommunale avgifter, vann/kloakk

Kostnader forbundet med parkeringsplasser i garasjeanlegg i sameiet, skal fordeles mellom de seksjoner som har parkeringsplass som tilleggsdel med en lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og etc. Internett fordeles mellom sameierne som er tilknyttet med en lik andel pr. seksjon.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§10
Skader og meldeplikt

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på leilighet, fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er seksjonseier ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Seksjonseier må betale egenandel for skader som dekkes av sameiets forsikring, og som skyldes at seksjonseier eller noen han/hun er ansvarlig for har utvist uaktsomhet.

§10
Kostnader vedrørende sameiet Det Lille Grønne

De kostnader sameiet får knyttet til parkeringsplasser i sameiet Det Lille Gørnne, skal fordeles i forhold til hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer i sameiet Det Lille Grønne. De kostnader samaiet får knyttet til øvrig drift og vedlikehold i DLG skal fordeles mellom sameierne med likt beløp per seksjon.

§11
Sikkerhet

De øvrige sameierene har legalpanterett i samtlige seksjoner i sameiet i henhold til Eierseksjonsloven.

§12
Generelle bestemmelser

Etablering eller endring av utvendige arrangementer så som markiser, antenner, parabol, utelys, levegger, m.v. er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret og evt. av offentlig myndighet.

Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer - også i rom underlagt de enkelte seksjoner, takterrasser, balkonger, og hagearealer - skal på forhånd godkjennes av styret og evt. offentlig myndighet, som avgjør spørsmålet med endelig bindende virkning, bl.a. ut fra bygningstekniske forhold og ut fra hensynet til øvrige seksjonseieres interesser.

Kameraovervåkning av sameiets fellesområder og inngangsdører er tillatt. Porttelefon med kamera er tillatt.

§13
Mislighold

Dersom en samaier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen med minst 6 – seks – måneders skriftlig varsel. Det betraktes som vesentlig mislighold at en sameier ikke betaler fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 – fjorten – dager etter skriftlig påkrav. Det skal fremgå av påkravet at manglende betaling er å anse som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Dersom en sameiers manglende indre og /eller ytre vedlikehold medfører skade eller fare for skade på fellesarealer eller andre seksjoner, kan styret for sameiers regning la dette utføres etter rimelig varsel.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg etter eierseksjonsloven.

§14
Salg/utleie

Ved salg og fremleie skal styret underrettes skriftlig om hvem som er ny eier/leietaker.

Ved overdragelse av seksjon, blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

§15
Dyrehold

Dyrehold er tillatt så langt dyreholdet ikke kan være egnet til å være eller er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, andre brukere av leiligheter i sameiet, eller sameiet.

§16
Lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder lov av 23. mai 1997 n. 31 om eierseksjoner.