

# VEDTEKTER

## for eierseksjonssameiet

### *Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3*

*i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr.65, ikrafttredelse 01.01.2018*

*Revidert i årsmøte 19.06.2018*

#### **§ 1**

##### **NAVN OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiet Dronning Eufemias gate 10 og 12, Trelastgata 3 består av 53 boligseksjoner og 4 nærings-seksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 71 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

#### **§ 2**

##### **ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt en eller flere tilleggsdeler. Bruksenheter (hoveddeler og evt tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenheterne er fellesareal. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheterne og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjon 1 kan kun benyttes til kontor og lignende, og næringsseksjon 2-4 kan kun benyttes til handelsvirksomhet herunder servering. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall.

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre sameieres bruk unødig eller urimelig hindres.

Ledninger, rør og liknende 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 installasjoner.

Sameiet har tinglyst rettigheter til bruk av arealer i Basement:

- Erklæring tinglyst 10.12.2008, dagboknr. 996793
- Erklæring tinglyst 10.03.2008, dagboknr. 202834
- Erklæring tinglyst 10.03.2008, dagboknr. 202834

Sameiet bærer andel drifts- og vedlikeholdskostnader for arealene. Internfordelingen i sameiet skal skje etter prinsippene i § 3.

Reseksjonering/ oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik vedtektsendring.

Sameiet er forpliktet til å medvirke til grensejustering av arealer som disponeres/eies av sameiet under bakken. Sameiet har drift- og vedlikeholdsansvar for arealene inntil grensejusteringen er gjennomført.

### § 3

#### FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen for næringsseksjonene fastsatt etter seksjonenes BRA areal, for bolig er sameiebrøken fastsatt etter seksjonenes BRA med tillegg av andel fellesareal for bolig.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk herunder boligens inngangsparti med med postkasserom, begge heisene i forbindelse med boliginnngang, trappehus fra 9 etasje til 19 etasje i dette tårnet samt takterrassene i 19 etasje og takterrassen i 9 etasje nord for boligårnet. Boligseksjonene er ansvarlige for og bekoster at rømningsvei over takterrasse i 9. etg. vest for boligårnet til enhver tid er fri for snø i vinterhalvåret. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Disse utgiftene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht sameiebrøk.
- Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk, inkludert rømningsveier i næringsårnet. For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen. Hver enkelt næringsseksjon betaler for sin avfallsfjerning. Utgifter som kun kommer den enkelte næringsseksjon til gode belastes den enkelte næringsseksjon alene.
- Drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner. Disse utgiftene fordeles mellom de aktuelle næringsseksjonene forholdsmessig iht sameiebrøk.
- Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven § 29 første ledd

Kostnader for oppvarming og varmtvann belastes etter forbruk basert på 3 målere; en for kontor, en for forretning og en for boligseksjonene. Intern fordelig innenfor den enkelte seksjonstype fordeles etter eierbrøk (for seksjonstypen).

I den grad det besluttet av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, evt kun noen av næringsseksjonene, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype evt de næringsseksjoner dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester til en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31, 1.ledd. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. For næringsseksjonene etableres i tillegg i forbindelse med overskjøting et ordinært pant på kr 75.000 pr 100 m2 utover de første 100 m2 til sikkerhet for sameiets krav mot den enkelte sameier på grunn av sameieforholdet.

### § 4

#### VEDLIKEHOLD

##### 4.1 SEKSJONSEIERS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper.

Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparater
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) Rør og ledninger fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, radiatorer fra og med koblingsskap til radiator, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer og ytterdører

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt foran, men ikke utskifting av sluk på balkong eller lignende, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

## **4.2 SAMEIETS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesareal og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sameierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt etter § 5, 5.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle sameieren. Sameieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt foran. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for sameieren eller andre brukere.

Et sameie eller tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører sameierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet skal liekvel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

## **§ 5**

### **REGISTRERING AV SAMEIERE**

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

## **§ 6**

### **STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer.

Næringsseksjonene og boligseksjonene skal ha minst to representanter hver. Styreleder velges særskilt for ett år.

Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre det enkelte årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet.

## **§ 7**

### **OM STYREMØTER**

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 8**

### **ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **§ 9**

### **SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles, jf. eierseksjonsloven § 44:

- Styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap fore foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet, jf. eierseksjonsloven § 45

## **§ 10**

### **MØTELEDELSE OG DELTAKELSE**

årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. I årsmøte har sameierne stemmerett etter sameiebrøken. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, 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 årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 11**

### **STEMMEGIVNING I ÅRSMØTE**

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- 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 sameiere

## § 12

**BEBOERUTVALG - NÆRINGSUTVALG** Nærværende vedtekter er ikke til hinder for at det opprettes egne organer for hhv. boligseksjoner og/eller næringsseksjoner (f.eks beboerutvalg), for å ivareta de ulike seksjonstyper sine særinteresser. Dog kan slike organer ikke fatte vedtak i saker som etter lov eller vedtekter tilligger sameiets organer.

## § 13

### **FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §61 2.ledd.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## § 14

### **MINDRETALLSVERN**

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

## § 15

### **MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for flere advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 16

### **FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdsloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 39

## § 17

### **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Eier av Næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre næringsseksjoners fasade krever samtykke fra seksjonseier.

## **§ 18**

### **HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET**

Ingen kan som sameier eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

## **§ 19**

### **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.