

Vedtekter for Sameiet Majorstutorvet

Oppdatert og vedtatt på årsmøtet 17/04 2024

1. Navn og formål

1.1. Sameiets navn er Sameiet Majorstutorvet. Sameiet består av de bolig-, nærings- og garasjeseksjoner som eiendom gnr. 38, bnr. 304 i Oslo er oppdelt i og som er tinglyst hos Oslo Byskriverembete 9. april 1990 med senere endringer.

1.2. Formålet til Sameiet er å:

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg, herunder garasjen
- ivareta andre saker av felles interesse

2. Årsmøte

2.1. Den øverste myndigheten i sameiet er årsmøtet. Årsmøtet avholdes innen utgangen av april måned.

2.2. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal tydelig angi dato og sted for årsmøtet og hvilke saker som skal behandles. Det skal også opplyses om siste frist for å fremme saker som seksjonseier ønsker å få behandlet under årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsberetning, revidert regnskap og budsjett sendes seksjonseierne senest sammen med innkallingen til ordinært årsmøte.

2.3. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- regnskap og budsjett
- valg av styreleder, styremedlemmer og eventuelle vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse

2.4. Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

2.5. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet husstandsmedlem til eieren og styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten må være skriftlig.

2.6. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

2.7. I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene med mindre andre flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende.

3. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

3.1. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- b. anskaffelser eller forbedringer som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse, må anses som vesentlige
- c. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f. samtykke til bruksendring og reseksjonering
- g. endringer av vedtektene. Vedtektsendringer som endrer næringsseksjonenes rettigheter, krever enstemmighet blant de fremmøtte seksjonseierne

3.2. I saker som åpenbart bare gjelder eierne av boligseksjonene og ikke hele eiendommen, skal næringsseksjonene ikke telle. Hvis vedtak åpenbart bare utelukkende har betydning for næringsseksjonene, skal boligseksjonene ikke telle. I tilfelle av tvil om et vedtak bare gjelder den ene kategori av seksjonseiere, avgjøres dette med vanlig flertall blant alle seksjonseierne.

4. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

4.1. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, som går ut over vanlig forvaltning, og som innebærer økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

4.2. Tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, krever flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

4.3. Hvis tiltak etter punkt 5.1. medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

5. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

5.1. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

6. Ekstraordinært årsmøte

6.1. Ekstraordinært årsmøte holdes hvis styret finner det nødvendig. Tilsvarende gjelder dersom to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, se punkt 2.1. ovenfor.

7. Styret

7.1. Sameiet ledes av et styre som består av inntil 5 medlemmer. Det kan velges inntil 2 vararepresentanter. Styremedlemmene velges normalt for 2 år av gangen. Selger et styremedlem sin seksjon, kan styret beslutte at vedkommende skal fratruke styret. Næringsseksjonene har rett til å utpeke en av representantene til styret.

7.2. Styrets oppgaver er å:

- sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet
- inngå avtale om forretningsførsel
- inngå avtaler om drift, vedlikehold og forsikring av eiendommen

7.3. Styret skal:

- føre protokoll fra styremøtene
- fatte vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende

- representere seksjonseierne og forplikte dem ved styreleders og ett medlems underskrift i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter

8. Styrets representasjonsadgang og ansvar mv

8.1. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8.2. Styret kan også gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

8.3. Avtale med tredjeperson er ikke bindende for seksjonseierne dersom styret eller styremedlemmene har gått utover sin myndighet, og det kan godtgjøres at tredjepersonen innså eller burde innsett dette og det derfor vil være uredelig å påberope seg avtalen.

9. Seksjonseiers disposisjons- og råderett

9.1. Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, og bare fysiske personer kan erverve eller bo i boligseksjoner. Unntak fra dette reguleres av eierseksjonslovens § 24 fjerde ledd.

9.2. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven, vedtekter, husordensregler og sameieforholdet. Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

9.3. Seksjonen kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever bruksendring og reseksjonering.

9.4. Ved salg eller utleie av boligseksjon plikter seksjonseier å melde dette skriftlig til styret eller forretningsfører. Selger betaler et gebyr på to ganger rettsgebyret for arbeid som utføres av styret/driftsleder i forbindelse med eierskifte.

9.5. En leietaker kan ikke flytte inn i boligen uten samtykke fra styret eller forretningsfører. Utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Seksjonseier skal melde all utleie – både kort og lang tid – til styret med angivelse av når, for hvor lenge og navn på leietager(e).

9.6. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

9.7. Seksjonseiere og beboere plikter å følge gjeldene vedtekter, husordensregler og branninstruks, som publisert på sameiets nettside (majorstutorvet.no). Brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan sameiet etter gjentatte skriftlige advarsler pålegge seksjonseieren å fravike seksjonen. Som vesentlig mislighold regnes blant annet at seksjonseier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene.

9.8. Selgere av seksjoner skal ved eierskifte forsikre seg at nye eiere er gjort kjent med gjeldende vedtekter, husordensregler og branninstruks for sameiet.

9.9. Det kan ikke være så mange beboere i en seksjon at den blir overbefolket. Årsmøtet gir styret fullmakt til å fastsette og endre retningslinjer for hva som skal anses som overbefolket. Retningslinjene skal være tilgjengelig for alle i sameiet og styret håndhever dem. *1)

9.10. Styret eller årsmøtet kan ikke vedta husordensregler eller vedtekter som vanskeliggjør forretningsdriften til næringsseksjonene, så fremt denne tilfredsstillende offentlig lover og forskrifter og for øvrig ikke er til betydelig sjenanse for beboere og bomiljøet, herunder betydelige støy- og luktplager og tilgrising som følge av virksomhetens aktiviteter.

9.11. Før salg/utleie av næringslokaler skal styret få oversendt eventuelle miljømessige konsekvenser bruk av næringslokalet vil medføre, slik at det er mulig å treffe nødvendige tiltak for å redusere ulemper.

9.12. Brukere og eiere av næringslokalene plikter på linje med beboerne av leiligheter å følge husordensreglene, herunder punktet om ro mellom klokken 23.00 og 07.00.

10. Disposisjon av fellesanlegg og fellesrom

10.1. De næringsdrivende i sameiets 1. etasje har fortrinnsrett til å benytte seg av eiendommens uteareal mot gate og Trikkehall til transport, salg og eksponeringstiltak, dog slik at denne virksomheten ikke unødige sjenerer boligseksjonene.

10.2. Utearealet (atriet) over næringsetasjen skal fortrinnsvis disponeres og brukes av boligseksjonene. Bruken skal ikke føre til unødige sjenanse for næringsseksjonene.

11. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde

11.1. Den enkelte seksjonseier har alene ansvaret for innvendig vedlikehold av seksjonen, samt andre rom som hører til seksjonen. Dette gjelder ikke garasjen (seksjon 1,2, 4, 5 og 6) som sameiet står for vedlikeholdet av, jf. pkt. 12.1.

11.2. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av utvendige dører og vinduer, rense sluk og holde avløpsrør åpne. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også innside av terrasse og balkonger. Sameiet dekker kostnader for maling og beis, men ikke redskap. Ved manglende indre og ytre vedlikehold fra seksjonseiers side, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføre for eiers regning.

11.3. Ved mislighold av vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte å pålegge seksjonseier å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Blir ikke pålegget fulgt, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning. Ved eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av tidligere seksjonseier.

12. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer. Gjennomføring av offentlige pålegg mv

12.1. Vedlikeholdsplikten til sameiet omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, se punkt 11 ovenfor. Dette gjelder bl.a. eiendommen med bygning, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til eiendommen. Takvinduer er å betrakte som en del av bygningens ytre skall og er sameiets ansvar. Det er sameiets ansvar å skifte sluk, vinduer, utvendige dører og dører til fellesareal. Sameiet har også ansvaret for å vedlikeholde tak, utvendige pipeløp, renner og nedløp, samt hovedledninger for vann- og avløp frem til stoppekran. Det er sameiets ansvar å vedlikeholde bygningsmessige overflater og nødvendige tekniske anlegg i garasjen, jf. pkt. 11.1.

12.2. Styret kan få utarbeidet forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som legges fram på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

13. Bygningsmessige arbeider.

13.1. Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og balkongskiller, endring av fasekledning, endring av farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for sameiet og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet.

14. Garasjer

14.1. Garasjene er utskilt som egne seksjoner og hver eier av garasje plass har fått overskjøttet en ideell andel av seksjonene.

14.2. Det er lagt til rette for el-ladere i indre garasje. Den enkelte garasjeplasseier må ta kontakt med vår el-leverandør for å legge inn eget ladepunkt.

14.3. Bodene i seksjon garasjen (seksjon 1, 2, 4, og 6 samt fem boder i seksjon 5) fordeles mellom seksjonseierne i sameiet av styret.

15. Skader/forsikring

15.1. Sameiet tegner husforsikring på vegne av seksjonseierne. Ved skade i leilighet som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseier egenandelen. Skader som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

16. Fordeling av fellesutgifter

16.1. Faste utgifter som påløper eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonene i en fast månedlig sum som vedtas på årsmøtet på grunnlag av budsjettet.

16.2. Fordelingen skjer i forhold til sameierbrøken, likevel slik at garasjene (seksjon 1, 2, 4, 5, 6) betaler ved at årsmøtet i budsjettet fastsetter et månedsbeløp som hver av de 155 garasjeplassene skal betale. For kostnader til periodisk vedlikehold i garasjen kan styret tilby et valg mellom innbetaling av et engangsbeløp eller et månedlig beløp. Dersom det periodiske vedlikeholdsarbeidet ikke skjer samtidig for alle seksjoner i garasjen kan styret fastsette ulike betaling for de ulike seksjoner sammenfallende med når det periodiske vedlikeholdet i den respektive garasjeseksjonen utføres. Styret kan også avtale med eier av ytre garasje (seksjon 2, 4 og 5) at disse seksjoner utfører nødvendig periodisk vedlikehold i sine seksjoner selv for egen regning, og i så fall skal ikke disse seksjoner betale sin andel av tilsvarende periodisk vedlikehold når det gjennomføres i indre garasje (seksjon 1 og 6). Tilfluktsrommet (seksjon 3) betaler etter en egen faktor på 0,25. Næringsseksjonene (7, 8, 9, 10) betaler etter en faktor på 0,875. De øvrige seksjonene betaler etter en faktor på 1,0.

16.3. Beregning av årets fordeling av fellesutgifter foretas av forretningsfører i forbindelse med budsjettet.

16.4. Ved eventuell tilbakebetaling til seksjonseierne ved oppløsning eller lignende benyttes de samme faktorer.

17. Husordensregler

17.1. Årsmøtet vedtar husordensregler med vanlig flertall. Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å endre eller supplere reglene som da vil gjelde inntil neste årsmøte.

18. Mislighold. Pålegg om salg

18.1. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

18.2. Pålegg om salg skal gis skriftlig. Det skal opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Det vises for øvrig til eierseksjonsloven § 38.

19. Eierseksjonsloven

19.1. Sameiet skal følge bestemmelsene i Lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) dersom ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

***1) Jf. punkt 9.9:** Styret vedtok 25.2.2020 følgende om overbefolkning:

«Leiligheten er å anse for overbefolket hvis den blir ombygget eller tilrettelagt/innredet slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for leiligheter med tilsvarende størrelse og romløsning. Det skal være et rimelig forhold mellom areal for felles opphold og areal for soveplasser.»