

VEDTEKTER
for
SAMEIET WESTYE EGBERGS GATE 2

Sist endret på ekstraordinært sameiermøte torsdag 18.09.2021

SAMEIEKONTRAKT

Underskrevne sameiere i Westye Egebergsgt.2 i Oslo er enige om at følgende regler skal gjelde som vedtekter for sameiet:

VEDTEKTER
I. OM SAMEIET

1. Eiendommen Westye Egebergsgt.2 i Oslo skal for fremtiden være oppdelt i eierseksjoner. Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 218 bnr. 188 i Oslo med påstående bygninger.
2. Sameiet er oppdelt i 64 eierseksjoner på til sammen 3210 andeler slik vedlagte oppstilling viser. Oppstillingen er en del av nærværende kontrakt. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi.
3. Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon. Styret kan i spesielle tilfelle dispensere fra dette. Ingen sameier kan eie mer enn en seksjon.
4. Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift., hver med en andel tilsvarende til sin sameie-brøk.
5. Det er til hver sameiepart knyttet eksklusiv bruk av en leilighet.

Skal det foretas bygningsmessige endringer i leilighetene, må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge, og sameiestyrets samtykke innhentes før arbeidet igangsettes.

Styrets samtykke etter dette punkt kan ikke nektes uten saklig grunn.

6. Sameierne har det innvendige vedlikehold av den leilighet de disponerer.

Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at leiligheten er i god og forsvarlig stand.

7. Det skal utarbeides husordensregler samt regler for bruk av fellesarealene.
8. Den daglige drift av eiendommen skal forestås av et styre valgt av fellesmøte, jfr. punkt 15.

9. Sameiets inntekter fremkommer ved at det på hver leilighet utlignes et fast beløp pr. måned som betales forskuddsvis.

Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte:

Samtlige fellesutgifter utlignes på den enkelte leilighet og foretas på samme måte som husleien i dag fastsettes. Offentlige reguleringer skal ikke ha innflytelse på denne fastsettelse.

Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende, samt utgifter til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

Påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk skal finansieres ved innbetaling etter sameiebrøk.

Sameiet kan legge opp fond.

10. Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, kan vedkommende sameier med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Sameiet har panterett for inntil kr.50.000,- - femtitusen – i hver sameiepart (seksjon) for mulig udekkede forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet v/styret forplikter seg til å vike prioritet for sameiernes egne pantelån til etter 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

11. Ved overdragelse av en leilighet så vel frivillig som tvungen skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag.
12. Fremleie av leilighet kan bare skje med styrets godkjenning, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Fremleietiden er begrenset til 2 –to- år. Styret kan godkjenne en forlengelse av fremleietiden når spesielle forhold ligger til grunn.
13. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen sameier, jfr. pkt.10.
14. Medfører en sameiers bruk av leiligheten eller påkostninger i den enkelte leilighet at driftsutgiftene for eiendommen stiger, for eksempel ved at beregningsgrunnlaget for skatter, avgifter eller assurance øker, eller at det påløper ekstra vedlikeholdsutgifter og lignende, skal vedkommende sameier refundere sameiet de økende utgifter. Vedtak om dette treffes av sameiermøtet.
15. Et velfungerende sameie bygger på gode og stabile naboforhold. Sameiets prinsipielle holdning er derfor at vi er negative til at seksjonene bygges om for å muliggjøre utleie av flere adskilte boenheter.

II. OM SAMEIETS FORVALTNING

16. Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre på tre medlemmer, med to varamenn som velges på ordinært sameiemøte, jfr. pkt. 17.

Styrets medlemmer skal være sameiere og leieboere, eller ektefelle eller partner i avtalt samliv.

Formannen velges ved særskilt valg for 1 år ad gangen. De øvrige for 2 år ad gangen. Første gang velges 1 styremedlem og 1 varamann for 1 år.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer eller varamenn er til stede.

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger.

Styret representerer sameiet utad i alle saker.

Styret kan ansette forretningsfører.

Det er styret som opptrer på sameiernes vegne i de i pkt.10 nevnte tilfelle. Styrets avgjørelse kan innbringes for sameiemøte.

17. Sameiet forpliktes ved underskrift av formannen og et av de øvrige styremedlemmer.

18. Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes et felles møte av sameierne. Det innkalles av styrets formann eller forretningsføreren med minst 14 dagers varsel og på en måte som kan etterses.

På sameiemøte har hver sameier en stemme. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig.

19. Sameiemøtet skal behandle:

- a. Styrets årsmelding og regnskap.
- b. Godkjenning av regnskapet.
- c. Ansvarsfrihet for styret.
- d. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- e. Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
- f. Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
- g. Valg av formann, styremedlemmer og varamenn.
- h. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
- i. Saker som styret ønsker behandlet eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden.

Vedtaket under punkt e og f krever 2/3 flertall.

20. Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av minst en tiendel av sameierne. Det innkalles med minst 5 dagers varsel.

På ekstraordinært sameiemøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

III OM UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG ENDRINGER AV KONTRAKTEN.

21. De fravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner av 4.mars 1983 står tilbake for bestemmelsene i denne kontrakt.
22. Sameiernes forhold til sameiet som leieboere i sameiets eiendommer, skal reguleres av husleielovens bestemmelser for så vidt denne kontrakt ikke bestemmer noe annet.

Sameierne vedtar at betaling av det månedlige beløp etter pkt. 9 er å betrakte som betaling av husleie i forhold til tvangsfullbyrdslovens § 3 pkt.9 jfr. § 234.

23. Skulle det oppstå uenighet om hvorledes reglene om sameiets forvaltning skal praktiseres, skal for så vidt lov om eierseksjoner ikke bestemme noe annet, aksjelovens regler anvendes så langt det passer.

24. Følgende bestemmelser i kontrakten kan bare forandres ved enstemmig vedtak av sameierne:

Avsnitt I unntatt punkt 10, 2.ledd

Avsnitt II punkt 18 e og f

Avsnitt III

Følgende bestemmelser i kontrakten kan bare forandres med 2/3 flertall av de fremmøtte på et sameiemøte:

Avsnitt I punkt 10, 2.ledd

Avsnitt II unntatt punkt 18 e og f

IV. OVERGANGSBESTEMMELSER

25. De ordensregler og regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom som var fastsatt ved opprettelsen av sameiet, skal fortsatt gjelde inntil nye regler er vedtatt.
26. Ved opprettelsen av sameiet har sameierne overtatt ansvaret for den pantegjeld som hviler på eiendommen. Så lenge denne gjeld hviler på eiendommen med prioritet foran sameiernes skjøte, skal en sameiers andel av denne gjeld regnes med i det beløp på 4/5 av belåningsverdien som iflg. pkt.10 kan pantsettes.
27. Bestemmelsene i denne kontrakt skal så langt det lar seg gjøre tinglyses som hefte på eiendommen.

Disse vedtekter er enstemmig vedtatt av konstituerende møte i Sameiet Westye Egebergs gt. 2 5.januar 1979. I henhold til overgangsbestemmelsene i sameiekontrakten, er vedtektene endret av styret 26.mai 1983 i samsvar med Lov om eierseksjoner av 4.mars 1983.

Alle sameiere har skriftlig vedtatt disse endringer.

Sameierkontrakten ble endret på sameiermøte den 30.04.2002