

VEDTEKTER for Sørenga 1 sameie

Org.nr.: 997 832 744

Vedtektene ble vedtatt på konstituerende årsmøte den 01.11.2011. De er sist revidert på ordinært årsmøte den 26.04.2022.

1 NAVN, HVA SAMEIET OMFATTER OG DETS FORMÅL

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sørenga 1 sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16.11.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter. Forretningsførsel

(1) Sameiet består av 115 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 234 bnr. 104 i Oslo kommune. Seksjon 1 og 2 er regulert til næringsformål, og seksjon 3 t. o. m. seksjon 117 er regulert til boligformål. Adresse iht. adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengaia 81-119, 0194 Oslo.

(2) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

(3) Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

(4) Hver bolig har bruksrett til en bod.

(5) Sameiebrøken bygger på BRA for enheten.

(6) Seksjonseiere som har ervervet garasje plass som tilleggsdel til boligseksjonen, har enerett til bruk av disse plassene.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene for bolig og for næring.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2-2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

Informasjon om ny leier skal oversendes før start av leieperioden. Denne meldeplikten gjelder ved all utleie, også korttidsutleie. Her skal også varigheten av leieperioden oppgis.

3 BRUKEN AV BOLIGEN, NÆRINGSLOKALET OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

- (1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene skal brukes til det som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonene vil som boligseksjonene ha behov for å benytte fellesareal for levering av varer og tjenester.
- (2) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for sameiet. Eier av boligseksjoner har ikke anledning til å installere ventilasjonsvifte som ikke er tilpasset vårt system for balansert ventilasjon.
- (5) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.
- (6) Næringsvirksomheten kan ha åpningstid regulert i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for åpning og serveringstider for Oslo Kommune, dog uansett begrenset oppad til kl. 23.00 for uteserveringen.
- (7) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-1 (8) og 3-1 (9).
- (8) Eierne/brukerne av boligseksjonene har eksklusiv rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, garasjeareal, kajakkrom, felles takterrasse samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av næringsseksjonene skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.
- (9) Næringsseksjonene på bakkeplan har eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje.
- (10) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.
- (11) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser og beplantning.
- (12) Tiltak fra næringsseksjonene som kan ha innvirkning på bomiljøet, forutsettes iverksatt i samarbeid og forståelse med styret i sameiet. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Styret i sameie kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(13) Parkering i sameiets garasje

Kun de seksjonseiere som har kjøpt garasjeplass som tilleggsdel til bruksenheten kan disponere garasjen til parkering. Parkering utenfor oppmerkede felter er ikke tillatt. Styret i sameiet har fullmakt til å ilegge gebyrer ved ulovlig parkering i garasjen.

(14) Avfallshåndtering for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i tverrgate på Gnr 234 bnr 113. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene skal håndteres separat innen næringsseksjonene.

(15) Sameiet tillater kameraovervåking.

(16) Det er forbudt å sette opp parabolantennor i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4 VEDLIKEHOLD, OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen og andre rom og annet areal som hører til seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløps-ledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rens eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også fettavskiller m.v. samt vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for skadedyr. Seksjonseier plikter å varsle styret så raskt som mulig etter at man har oppdaget skadedyr i sin bruksenhet.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34. Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31 og vedtektenes punkt 5-2 anvendes.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre dette svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold krever vedtak med to tredjedelers oppslutning i sameiermøte. Seksjonseieren er selv ansvarlig for å undersøke behov for og for å innhente godkjenning fra bygningssmyndighetene der det er påkrevd.

5 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak m.v. er undergitt sameiets felles ansvar.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig), skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

(3) "Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. "Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(4) Eierne av **næringsseksjonene** skal dekke følgende kostnader:

- a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- b. Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- c. Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- d. Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- e. Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen
- f. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- g. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

Fordelingen mellom eierne av næringsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(5) Eierne av **boligseksjonene** skal dekke følgende kostnader:

- a. Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- b. Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- c. Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen
- d. Håndtering av avfall i boligseksjonene
- e. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- f. Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- g. Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare gjelder boligdelen
- h. Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- i. Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- j. Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- k. Kommunale avgifter som gjelder boligdelen

- l. Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare gjelder boligdelen
- m. Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal i hovedsak skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(6) Følgende kostnadselementer fordeles mellom eierne av bolig- og næringsseksjoner:

- a. Byggforsikring
- b. Styrehonorar
- c. Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- d. Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- e. Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- f. Kostnader til drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg.
- g. Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- h. Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken, likevel slik at fordelingen for boligseksjonene skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(7) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte: Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon, fordeles følgende på den enkelte seksjon; Kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(8) Den enkelte seksjonseier (både boligdel og næringsdel) skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

(9) For seksjoner som omfatter parkeringsplass, betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet når tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 MISLIGHOLD M.M.

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret - uten forutgående advarsel - kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 ÅRSMØTET

7-1 Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

7-2 Ordinært årsmøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7-3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to Seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Pkt 7.2. andre ledd gjelder tilsvarende ved innkalling til ekstraordinært årsmøte.

7-3 Innkalling til årsmøte

(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen kan skje elektronisk via e-post til alle seksjonseiere.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den frist som fremgår av vedtektene.

7-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

7-6 Møteledelse

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Forslag til vedtak som fattes skal inntas i protokollen i sin helhet.

7-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 1 har 10 stemmer, og seksjon 2 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

7-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) 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
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- h) endring av vedtektene.

7-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

7-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene

7-12 Protokoll fra årsmøtet

(1) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

(2) Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styrets sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8-3 Styremøter

(1) **Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.** Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8-4 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-5 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-6 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

8-7 Oppbevaring av dokumentasjon

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

9 UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRETALLSVERN

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan delta i avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10 SØRENGA FELLESDRIFT

(1) Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie på Sørenga, organiseres i et driftssameie eller huseierforening. Samtlige boligselskaper på Sørenga er forpliktet til å være medeier i dette sameiet eller huseierforening med de vedtekter som dette sameiet setter.

(2) Styret beslutter for et år av gangen hvem som skal representere sameiet i styret for dette fellessameiet. Dette bør fortrinnsvis være et av styrets medlemmer eller varamedlemmer.

11 FORSIKRING

(1) Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

(2) Seksjonseierne har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt annet er fastsatt i disse vedtektene.