

VEDTEKTER FOR CENTRUM BOLIGSAMEIE

Vedtatt 25.02.03.

Senere revidert 03.06.2003, 26.04.2006, 14.04.2008, 13.04.2010 og 20.04.2016

§ 1

Navn

Sameiets navn er Centrum Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.05.2003.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 101 eierseksjoner i eiendommen gnr 208 bnr 510 i Oslo kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter deler av sportsbodene. Terrasser inngår i bruksenheterenes hoveddel. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv terrasse). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt vinduer (unntatt innvendige flater), trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommen med fellesanlegg.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er 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 om hvordan fellesarealene skal 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.

Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, eventuelle husordensregler, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Med unntak av de begrensninger som følger av dette og av eierseksjonsloven, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til seksjonene.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameiermøtet innkalles av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i § 7, punkt 1-6 kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere. En sameier har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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 de møtende sameiere.

Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

§ 7 Sameiermøtets dagsorden

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap.
2. Disponering av overskudd/dekning av tap.
3. Budsjett.
4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem.
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
6. Årlig vedlikeholdsprogram, samt beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller anleggsarbeider som går utover vanlig vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som tilhører eller skal tilhøre sameiet.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
- Tiltak som vil kunne medføre en økning av fellesutgiftene med mer enn 5 %.
- Endring av vedtektene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

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.

§ 8 **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte skal 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 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 § 6.

§ 9 **Styret**

- a) Sameiet skal ha et styre bestående av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet, fortrinnsvis blant sameierne.
Styrets leder, samt øvrige styre- og varamedlemmer velges for to år. Styreleder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.
- b) Styret forestår den daglige drift og vedlikehold av sameiet i samsvar med Eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og eventuelle 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 styreprerentanter. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
- c) Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.
- d) Styret skal regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Styret skal påse at alle sameiets forpliktelser blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.
- e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører, samt gi instruks og føre tilsyn med denne.
- f) Styret fungerer som valgkomite.
- g) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h) Styret må forelegge sameierne i sameiermøtet alle saker av viktighet, herunder spørsmål vedrørende større økonomiske utlegg.

§ 10

Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap 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.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11

Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel jfr. § 2) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten samt innvendige flater på vinduer og inngangsdør.

Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og de årlige kostnadene til dette fordeles mellom de seksjoner som disponerer biloppstillingsplass i parkeringsanlegget. Se også § 22.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse fordeles mellom sameierene etter seksjonens bruksareal.

Kostnadene ved drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal fordeles mellom brukerne av parkeringsanlegget.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kommunale avgifter
- c) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer.
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Felleskostnadene fordeles etter en bruksarealbrøk i sameiet - se vedlegg til vedtektene. Unntatt er faste kostnader knyttet til sameiets kollektive avtale om kabel-TV – disse fordeles pr seksjon og ikke etter eierbrøk.

§ 15 **Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

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 av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierenes side.

§ 16 **Ansvar utad**

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 17 **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 19

Salg/utleie

Ved salg og utleie skal styret underrettes skriftlig om hvem som er ny eier/leietaker. Dersom en sameier selger eller leier ut sin seksjon skal hun/han påse at ny eier/leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler, samt vedtak besluttet av sameiermøtet og styret. Kopi av den skriftlige forpliktelsen sendes styret. Seksjonseier forplikter seg til å betale omkostnader kr 500 ved utleie til dekning av kostnader knyttet til oppdatering av registre, utskrift av nødvendig informasjon, postkasseskilt og lignende.

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

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyret skal godkjennes av styret.

§ 20

Generelle bestemmelser

Etablering eller endring av utvendige arrangementer så som markiser, antenner, utelys, reklameskilt, m. v. er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer - også i rom underlagt de enkelte seksjoner - skal på forhånd godkjennes av styret, som avgjør spørsmålet med endelig og bindende virkning, blant annet fra bygningstekniske forhold og ut fra hensynet til øvrige sameieres interesser.

§ 21

Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte eller selge sin seksjon 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 sameierens oppførsel er til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet kreve sameieren fraveket jf. Tvangsfullbyrdsloven kap. 13.

§ 22

Parkeringsanlegget

De 54 biloppstillingsplassene i parkeringsanlegget i sameiet er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for 54 sameiere. Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke sameiere som disponerer biloppstillingsplass. Fordelingen ved innsendelse av seksjonsbegjæring fremgår av vedlegg 1.

Når en seksjon, hvor det er tillagt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass, skal overføres, (med unntak for overføringer til nærstående jf persongruppen angitt i husleielovens § 7-1) vil de sameiere som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen mot utbetaling av kr 250.000 til den sameieren som har hatt retten til plassen. Beløpet skal reguleres i samsvar med endringen i "Prisstatistikk for boliger omsatt i OBOS-tilknyttede borettslag". Basis for reguleringen er gjennomsnittsprisen pr 15. mai 2001 (kr 17.539), og reguleringen skal skje i forhold til sist kjente gjennomsnittspris på det tidspunkt styret mottar melding fra sameieren om at overføring av seksjon er planlagt.

Styret i sameiet skal påse at det til enhver tid blir ført en oppdatert liste over sameiere som ønsker biloppstillingsplass. Tildeling av retten til biloppstillingsplass gjøres på bakgrunn av ansiennitet i sameiet. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning.

Sameier som har til hensikt å overføre sin seksjon skal gi styret skriftlig melding om at overføring av seksjonen er planlagt. Styret i sameiet må innen 14 dager etter at slik melding er mottatt, på vegne av den eventuelt berettigede, skriftlig meddele sameieren som skal overføre sin seksjon om at retten til biloppstillingsplassen skal overføres til en annen sameier. I motsatt fall kan sameieren fritt overføre bruksretten til den som overtar seksjonen eller annen sameier i sameiet. Summen i henhold til denne paragrafs annet avsnitt skal være mottatt senest på den dag da sameieren fraflytter sin seksjon. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter jf. forsinkelsesrenteloven.

En melding fra en sameier om at en seksjon planlegges overført, innebærer ingen plikt for sameieren til å overføre den eksklusive bruksretten til biloppstillingsplassen i garasjeanlegget, dersom den planlagte overføring likevel ikke blir gjennomført.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (strøm til garasjeport og belysning, feiing o.l) skal dekkes av de sameiere som disponerer biloppstillingsplass. Sameiet kan sammen med fellesutgiftene kreve et à-conto beløp for disse kostnader, jf vedtektenes § 15.

Det skal settes opp et enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

§ 23

Elektronisk kommunikasjon med sameierne

Styrets kommunikasjon med sameierne og andre beboere, herunder innkalling til sameiermøte, kan skje elektronisk.

Den enkelte sameier eller beboer plikter å holde styret oppdatert med en e-postadresse for slik kommunikasjon.

§ 24

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 25

Midlertidig vedtektsbestemmelse vedrørende parkeringsanlegget

Ved innsending av seksjonsbegjæring for sameiet, har NCC Bolig AS eksklusiv bruksrett til 40 stk biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget, se vedlegg 1.

NCC Bolig AS kan fritt overføre den eksklusive bruksretten til disse plassene til øvrige sameiere eller til boligkjøpere som skal bli sameiere. De øvrige sameieres forkjøpsrett, jf § 22, gjelder således ikke ved denne overføring fra NCC Bolig AS.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra NCC Bolig AS. Vedtektsbestemmelsen bortfaller (uten at vedtak i sameiermøtet er nødvendig) på det tidspunkt NCC Bolig AS ikke lenger er hjemmelshaver til noen av seksjonene i sameiet.

Vedlegg til § 14

Leil.nr.	Snr.	Areal
2101	1	70,8
2102	2	51,2
3101	3	87,0
3102	4	110,2
3103	5	61,5
4101	6	60,0
4102	7	62,0
5101	8	60,0
5102	9	62,0
6101	10	60,0
6102	11	62,0
7101	12	90,4
7102	13	111,5
1201	14	77,5
1202	15	51,2
2201	16	79,6

2202	17	51,2
3201	18	87,0
3202	19	75,0
3203	20	72,8
4201	21	60,0
4202	22	71,8
5201	23	60,0
5202	24	71,8
6201	25	60,0
6202	26	71,8
7201	27	90,4
7202	28	111,5
1301	29	77,5
1302	30	51,2
2301	31	79,5
2302	32	51,2
3301	33	87,0
3302	34	110,2
3303	35	72,8
4301	36	60,0
4302	37	71,8
5301	38	60,0
5302	39	71,8
6301	40	60,0
6302	41	71,8
7301	42	52,9
7304	43	27,5
7302	44	42,8
7303	45	61,5
1401	46	77,5
1402	47	51,2
2401	48	79,5
2402	49	51,2
3401	50	87,0
3404	51	36,6
3402	52	71,6
3403	53	72,8
4401	54	60,0
4402	55	71,8
5401	56	60,0
5402	57	71,8
6401	58	60,0
6402	59	71,8
7401	60	52,9
7404	61	27,5
7402	62	42,8
7403	63	61,5
1501	64	77,5
1502	65	51,2
2501	66	79,5
2502	67	51,2
3501	68	87,0
3504	69	36,3
3502	70	71,6
3503	71	72,8
4501	72	60,0

4502	73	71,8
5501	74	60,0
5502	75	71,8
6501	76	60,0
6502	77	71,8
7501	78	52,9
7504	79	27,5
1601	80	62,9
1602	81	51,0
2601	82	62,9
2602	83	51,0
3601	84	71,1
3604	85	34,0
3602	86	57,3
3603	87	67,8
4601	88	55,3
4602	89	64,0
5601	90	57,2
5602	91	66,7
6601	92	55,3
6602	93	64,0
7601	94	49,9
7604	95	27,5
4701	96	53,3
5701	97	40,5
5702	98	53,3
6701	99	40,5
6702	100	116,8
3204	101	35,2