

# VEDTEKTER

for

## SAMEIET QBEN

Vedtatt på konstituerende årsmøte 25. juni 2014

Endret på ordinært årsmøte 14. mars 2018, 01. mai 2022, 5. juni 2024 og 23. april 2025.

### 1. Navn

Boligsameiets navn er Sameiet Qben.

### 2. Eierforhold

Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr 227 bnr 197 i Oslo kommune.

Sameiet består av to bygg, hus A og hus B med felles kjeller, med til sammen 55 boligseksjoner og én næringsseksjon (parkeringsanlegg). Foruten parkeringsareal, består kjelleren av tekniske rom og boder.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet eksklusiv bruksrett til den/de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Hva gjelder boligseksjonene, består hver bruksenhet av:

- bolig med eventuell tilhørende balkong/terrasse
- sportsbod som tilleggsdel.

Næringsseksjonen består av samtlige parkeringsplasser i kjelleren, heretter benevnt Garasjeseksjonen. Se også punkt 3.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av boligsameiets fellesareal.

Størrelsen på sameiebrøkene fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

### 3. Garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen eies av de seksjonseiere som har ervervet en andel. Garasjeseksjonen består av 35 andeler, én for hver plass.

Plasser er tildelt.

Andelene i garasjeseksjonen er fritt omsettelige, men enhver overdragelse skal godkjennes av styret i sameiet for å være gyldig. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved overdragelse av andeler i garasjeseksjonen har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett. Ved melding av en overdragelse til styret i sameiet, skal styret varsle de øvrige seksjonseierne om at forkjøpsretten må gjøres gjeldene innen to uker fra dato for varslet. Dersom flere seksjonseiere melder interesse, vil forkjøpsretten tildeles den med lengst ansiennitet. Dersom ingen melder seg innen fristen, anses forkjøpsretten som bortfalt for den aktuelle overdragelsen

Parkering skjer delvis i et multiparksystem, med parkering i to nivåer. Det er begrensninger til høyde, lengde, bredde og vekt på kjøretøyet.

Noen av parkeringsplassene er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (hc-plasser). Andelseiere i Garasjeseksjonen, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. De andelseiere som har blitt tildelt HC-plass uten å ha behov for slik plass, plikter således vederlagsfritt å bytte sin plass midlertidig med plassen til en andelseier som har slikt behov. Den tilbyttede plassen kan være i eller utenfor multiparksystemet. Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som nødvendig dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

Parkeringsplassene i Garasjeseksjonen kan leies ut sammen med den overliggende eierseksjonen eller til øvrige seksjonseiere/beboere i sameiet. Dersom ingen seksjonseiere/beboere i sameiet ønsker å leie parkeringsplassen, kan denne leies ut til andre. Leieforholdet skal meldes til sameiets styre for godkjenning.

Dersom en parkeringsplass også skal benyttes til opplading av el-bil, skal styret underrettes og det skal etableres en egen separat strømmåler for dette. Seksjonseieren som benytter den aktuelle plassen skal selv dekke kostnadene til etableringen av strømmåler og elektrisitet i henhold til forbruk.

#### **4. Formål**

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen.

#### **5. Sameiernes rettigheter og plikter**

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Den enkelte seksjonseier 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 årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige bruksrettshavere.

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Vedlikeholdsansvaret omfatter

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til bruksenheten
- elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsskap

- hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet, terrassedør og innsiden av enhetens vinduer, herunder utskifting av knuste ruter.
- innvendige flater på balkong/terrasser, terrasserekkverk, renhold av sluk.
- rørføring fra koblingsskap til radiator og radiatorene.

Oppsetting av parabolantenne er ikke tillatt. Oppsetting av persienner og markiser kan kun skje etter forutgående godkjenning fra styret etter retningslinjer som fastsettes for dette. Dette må kun skje etter avklaring med offentlige myndigheter.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder bilheis og multiparkeringssystem, er sameiets ansvar.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

## 6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- (i) eiendomsforsikring
- (ii) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
- (iii) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
- (iv) kostnader til vaktmestertjenester
- (v) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter
- (vi) kostnader til fjernvarme
- (vii) kostnader til sameiets felles monitorer samt kabel-TV/bredbånd

Kostnadene til drift, vedlikehold, reparasjoner og utskifting av multipark-systemet (bilheisen) er ikke felleskostnader, men skal dekkes av seksjonene som har andeler i Garasjeseksjonen med en like stor del på hver andel.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Kostnadene til vedlikehold (herunder renhold) av alt kjøreareal i kjelleren og kostnader til vedlikehold, reparasjon og utskifting av kjøreport skal dekkes av seksjonene som har andeler i Garasjeseksjonen. Kostnadene skal legges til felleskostnadene for disse seksjonene med en like stor del på hver.
- Kostnader til kabel-TV/bredbånd til sameiet, fordeles med lik del på hver.
- Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.
- 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.

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av 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 felleskostnader anses som mislighold fra sameiernes side.

## 7. **Årsmøter**

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Garasjeseksjonen har 3 stemmer.

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

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal ordinært årsmøte behandle:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
5. Budsjett for kommende år

For øvrig behandler årsmøtet andre saker som nevnt i innkallelsen.

## 8. **Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf punkt 7.

## 9. **Årsmøtets vedtak**

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets 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 i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging, større vedlikeholdsarbeider, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
- i) opptak av lån på sameiets vegne.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- i) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- j) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- k) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet eller styret i sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **10. Styret**

Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer, høyst 5, og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt for 2 år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 medlemmer bare for 1 år.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med lov, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene møter. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme. Styret representerer seksjonseierne 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 årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal. Endring av Husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

**11. Salg / Utleie – rettslig rådighet**

Ved salg av seksjoner skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Ved utleie har utleier plikt til i forkant å rapportere til styret om leieperioden, hvem som skal leie og med kontaktinformasjon til leietaker. Dette gjelder også ved utleie av tilleggsdeler. Dersom en seksjonseier leier ut sin bruksenhet skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameiere.

Korttidsutleie av den enkelte boligseksjon begrenses til inntil 60 døgn i året.

I utleieperioden har utleier plikt til å gi og fjerne tilgang til sine leietakere til det gjeldende intranettet som styret bruker i kommunikasjon med eiere og beboere.

**12. Vedlikehold, drift**

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Ved årlig (opptil 2 ganger) vedlikehold av multiparking og/eller garasje er sameiere forpliktet til å følge instruks fra styret mtp. frigjøring av parkeringsplassene slik at arbeidet utføres effektivt og til avtalt tid.

Styret er forpliktet til å informere sameiere om planlagt vedlikehold med minst fem ukers varsel. Vedlikeholdsperioder skal så langt som mulig utføres i tidsrom som minst mulig berører sameiere. Evt. ekstra parkeringskostnader dekkes av den enkelte seksjonseier.

Om biler ikke lar seg flytte etter informasjon og instruks fra styret, er styret berettiget til å taue bort biler som står parkert, for eierens regning og risiko.

**13. Ansvar utad**

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

**14. 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 seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

**15. Panterett**

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31.

**16. Mislighold og fravikelse**

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

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf eierseksjonsloven § 39.

**17. Tvist**

Eventuelle tvister i sameierforholdet avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendomme

