

## VEDTEKTER FOR SAMEIET COLOSSEUM PARK SYD 1

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 3.8.09

Endret ved ordinært sameiermøte 21.4.16

Endret ved årsmøte 18.04.2018

Endret ved årsmøte 07.05.2025

### § 1

#### **Navn, forretningskontor og formål**

Eierseksjonssameiets navn er sameiet Colosseum Park Syd 1. Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet omfatter næringsseksjon i kombinasjon med boliger, og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Gnr. 215, bnr. 382 i Oslo med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 42 boligseksjoner samt 1 samleseksjon for næring i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 17.12.1998. Seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 42 er regulert som boliger og seksjon 43 som er regulert til næring. Seksjon nr 42 ble 20.02.2004 reseksjonert til to boligseksjoner, slik at sameiet i dag består av 43 boligseksjoner (seksjon 1-42 samt seksjon 44), og en samleseksjon næring, seksjon 43. Adresse iht. adressevedtak fra Oslo kommune er Middelthunsgate 19.

### § 2

#### **Organisering av sameiet og råderett**

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### § 3

#### **Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på

likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk. Felleskostnadene til næring innbetales a-konto tilsvarende nærings andel etter budsjett + 10 %. Felleskostnadene til næringsseksjonene avregnes så hvert påfølgende år etter at revidert regnskap er ferdigstilt, også selv om det har påløpt betydelige kostnader utover budsjett til f.eks. ekstraordinært vedlikehold. Næringsseksjonen skal ved avregning ikke tildeles andel renter ved årets slutt med mindre det er rentebærende gjeld som næring også har en andel av.

” Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

” Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

### **3.1. Eierne av næringsseksjon 43 skal dekke følgende kostnadselementer:**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg, herunder ventilasjonsanlegg, som bare betjener næringsdelen. Vedlikeholdet omfatter også alle kostnader tilknyttet eventuell utskifting og oppgradering av anlegget.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen samt inngangspartier med tilhørende dører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

### **3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg, herunder ventilasjonsanlegg (VillaVent) som bare betjener boligseksjonene, samt gasspeiser. Vedlikeholdet omfatter også alle kostnader tilknyttet eventuell utskifting, oppgradering, årlig service og ettersyn av anlegget..
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder inngangsdører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

### **3.3 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:**

- Kostnadsandel til drift og vedlikehold av gasstanken og tilhørende rørledninger beliggende mellom Middelthunsgate 25 A og 25 B.
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1. og 3.2., herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, heiser, tekniske anlegg og utstyr, samt inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer
- Elektrisk strøm i fellesarealene

- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger
- Vedlikehold og drift av heiser
- Elektrisk strøm i fellesarealene
- Drift og vedlikehold av vanntrykkspumper.

### **3.4 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonseierne**

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.

## **§ 4**

### **Innvendig vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

For øvrig vises til eierseksjonsloven § 32.

## **§ 5**

### **Registrering av seksjonseiere**

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

## **§ 6**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og minst ett varamedlem. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonen. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet for ett eller to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

## **§ 7**

### **Styrets kompetanse**

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 i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## **§ 8**

### **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## **§ 9**

### **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§ 10 A**

### **Møteledelse og avstemning**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak 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
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- e) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

### **§ 10B**

#### **Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og 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, besluttet 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd føre med seg 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 hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **§ 10 C**

#### **Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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 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 seksjonseierne.

### **§ 11**

#### **Om årsmøtet**

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjonseiere. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemming med en stemme pr. seksjon. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

**§ 12**  
**Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**§ 13**  
**Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**§ 14**  
**Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

**§ 15**  
**Erstatning**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter vedtektens § 4 samt eierseksjonsloven § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere i medhold av eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

For øvrig kan seksjonseieren bli erstatningsansvarlig for andre skader etter de alminnelige erstatningsregler.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene i medhold av eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

## **§ 16**

### **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på utvendige fasader og innvendige vegger. Eierne av næringsseksjonene er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slik skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

## **§ 17**

### **Endringer av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

## **§ 18**

### **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

På årsmøtet kan ingen 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også den som opptrer som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 19**

### **Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Næringsseksjonene har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene til aktiviteter innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres. Aksestrykk på "torget" er 1500 kg/m<sup>2</sup> og må ikke overskrides.

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv midlertidig bruk av fellesarealer som vist på vedlagte tegning.

Sameiet disponerer i alt 43 boder beliggende i eiendommens underetasje. Bodene er avgitt til bruk for sameiets boligseksjoner.

## **§ 20**

### **Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

I medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.

## **§ 21**

### **Utvendige forhold**

Oppsetting og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv på balkonger og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret, jfr. § 19.

## **§ 22**

### **Kameraovervåking av fellesareal**

Årsmøtet godkjente 03.08.2009, installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.



S 12/13

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING INDRE BY  
MÅLE- OG DELESEKSJON

15 DES 1998 Jtfe

FYSJO/LEGEKONT. EL. LIGN.  
DRÅG 1 of

15 KONTOR 17  
16 KONTOR 20  
17 KONTOR 27.5  
18 KONTOR 20  
19 DEBARK. HUS 22  
20 DEBARK. HUS 21.5  
21 DEBARK. HUS 20  
22 KONTOR 20.5  
23 KONTOR 10  
24 KONTOR 10  
25.5 VETERINÄR  
26.5 KONTOR 26.5

111.40  
69.70  
31.10  
61.00  
51.00

