

VEDTEKTER for SAMEIET GAUSTADVEIEN 23

(Gaustadveien 23, gnr. 42 bnr. 133 i Oslo kommune) tinglyst med seksjonssøknaden 16.11.2010

§ 1 – Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Gaustadveien 23.

§ 2 – Eiendommen

Eierseksjonssameiet Sameiet Gaustadveien 23 omfatter eiendommen gnr. 42 bnr. 133 i Oslo kommune, i Gaustadveien 23, 0372 Oslo med to påstående bygninger.

Eiendommen er delt opp i 61 bruksenheter, alle er boligseksjoner.

Til hver bruksenhet hører enten balkong/terrasse eller uteområde på bakkeplan. Balkong utgjør en del av bruksenhets hoveddel mens seksjonsnumrene 1 til 8 og 35, 40, 41 og 42 har eksklusiv rett til å disponere terrasse på terreng, jf § 4.2 nedenfor.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA-areal (ekskl. balkong og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i søknad om seksjonering med vedheftede tegninger. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal.

§ 3 – Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 4 – Fysisk Råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner

Husordensregler kan fastsettes av styret.

Eier av seksjonsnumrene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 35, 40, 41 og 42 har hver en eksklusiv rett til å bruke del av fellesarealet som er terrasse på terreng utenfor egen seksjon, og som er markert med [] farge på skisse vedlagt som BILAG 2 til vedtektene.

Eier av seksjonsnumrene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 35, 40, 41 og 42 skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av det areal som de har midlertidig enerett til å bruke, slik at sameiet ikke påføres kostnader av noen art for disse arealene.

§ 5 – Rettslig Råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Leietakere skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

§ 6 – Ordinært årsmøte

Årsmøter er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Styret skal på forhånd varsle om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

På det ordinære årsmøtet skal det vært år behandles:

- 1) Styrets årsberetning og reviderte regnskap
- 2) Valg av styre og varamenn
- 3) Budsjett
- 4) Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

§ 7 – Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret

innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8 – Årsmøtets vedtak

Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging 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 endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av 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 til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 9 – Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Årsmøte kan beslutte å velge personlige varamedlemmer for styrets medlemmer. Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak.

Styret kan engasjere og si opp forretningsfører, vaktmester og andre parter som er nødvendig for å drifte sameiet. Styret skal fastsette instruks, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Sameiet tegnes av styrets leder/nestleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt/ prokura.

Styre skal føre protokoll fra sine møter. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styret kan ikke forplikte sameiet i enkelt saker for mer enn kr. 300 000,- uten at årsmøte har godkjent utvidede rammer.

§ 10 – Bruken av fellesareal – utvendig belysning, markiser mv

Seksjonseierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Seksjonseiermøtet treffer innenfor rammen av disse vedtekter bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Valg og montering av markiser og utvendige persienner, skal skje etter retningslinjer trukket opp av styret. Montering av parabolantennar, innkledning av rekkverk, skilt og andre installasjoner på byggets fasade, kan ikke skje uten forutgående samtykke fra sameiets styre.

§ 11 – Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin bruksenhet (seksjon) inklusive tilleggsdel. Sameiet skal vedlikeholde alle fellesarealer.

§ 12 – Fellesutgifter

Fellesutgifter defineres som de utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (bruksenhet).

Fellesutgiftene fordeles i henhold til eierbrøken. Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealet, dekkes av bruksrettshaverne etter prinsippet i § 15 annet ledd nedenfor.

Årsmøte kan bestemme at det skal opprettes et vedlikeholdsfond.

§ 13 – Betaling av fellesutgifter

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis et å kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, jf. § 11, § 12 og § 15. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker felleskostnader som antas å påløpe i løpet av et år. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

§ 14 – Ansvar for egen seksjon

Seksjonseierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte seksjonseiers bruksrett, jf. § 12 og § 15. 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 vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 15 – Bod- og parkeringsareal

Hver seksjonseier tildeles en sportsbod i sameiets fellesareal i kjellerplan i samsvar med bodoversikt, vedlegg 1.

Eierseksjonsseksjonseiere som har ervervet parkeringsplass har bruksrett til parkeringsplass i sameiets fellesareal i kjellerplan etter avtale om bruksrett til parkeringsplass, vedlegg 2. Bruksrettsavtalen håndheves av det til enhver tid sittende styre. Rettighetshaverne til parkeringsarealet innbetaler et à-konto beløp pr. parkeringsplass som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsarealene.

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

§ 16 – Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret, sameiet eller en seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse, med mindre det berører eiendommen bygningsteknisk.

§ 17 – Ansvar for fellesutgifter/ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig iht. seksjonseierbrøken.

De andre seksjonseierne har panterrett i sameiets seksjoner for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet med et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, iht. eierseksjonsloven § 31.

§ 18 – Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og seksjonseiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

§ 19 – Eierseksjonsloven

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Sameiet og dets vedtekter er registrert i Foretaksregisteret.