

Vedtekter

§ 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.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA-areal (ekskl. balkong og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i seksjoneringen med vedheftede tegninger, og reseksjoneringen av 2025.

De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet med tilleggsdeler er fellesareal.

§ 3 – Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne 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 vanligvis brukt til.

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

§ 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 eventuelle 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 med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. 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. En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har kun rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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 hvert år behandles:

- 1) Styrets eventuelle årsberetning og reviderte regnskap
 - 2) Valg av styre- og vararepresentanter
 - 3) Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
- Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

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.

Inhabilitet

Ingen kan delta i en 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptreder ved eller som fullmektig.

§ 7 – Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene 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 har 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. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for å fatte vedtak om:

- a) endring av vedtektene, med mindre loven stiller strengere krav
- 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, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner 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 eller omvendt,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- j) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig av flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

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.

Styret 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 vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet 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, utvendige persiennner, innglassing av utearealer, vindskjermer, fastmontert utvendig belysning, 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

11 a) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, «hurtigkoker» , badekar/dusj og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat, røykvarslere og brannslange
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran, vannlåser og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innvendig del av bruksenhetens vinduer og balkondør, samt bruksenhetens ytterdører
- j) terrassegulv, innvendige flater på balkong eller lignende (unntatt maling av kledning).
- k) gasspeis (krever autorisert serviceperson)

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og vannlåser. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, vegger, sjakter eller er innkasset.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Utvendig kledning og utvendig del av vinduer og terrassedør er sameiets plikt å vedlikeholde

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

11 b) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og ventilasjonskanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

11 c) Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

§ 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 seksjonseierne som har parkeringsplass som tilleggsdel. etter prinsippet i § 15 annet ledd nedenfor.

Årsmøtet 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. Unnlatelse 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 eier en sportsbod i sameiets fellesareal i kjellerplan i samsvar med bodoversikt, vedlegg 1.

Eierseksjonseiere som har seksjonert parkeringsplass som innbetaler et månedlig beløp pr. parkeringsplass, fastsatt av styret, som skal dekke drift og vedlikehold av parkeringsgarasjen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret, og i samsvar med styrets retningslinjer for tilkobling til felles infrastruktur for ladestasjoner, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier. 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. eller er omfattet av eierseksjonslovens § 49 g.

§ 17 – Ansvar for fellesutgifter/ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig iht.

Sameiebrøken.

De andre seksjonseierne har panterett 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.