

VEDTEKTER

for

SAMEIET NORDLANDSGATA 11

(Nordlandsgata 11, gnr. 223 bnr. 61 i Oslo kommune)

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 06.12.2010.

Revidert på ordinært sameiermøte 29.04.2015.

Revidert på ordinært sameiermøte 12.04.2016.

Revidert på ordinært årsmøte 04.04.2018 i samsvar med eierseksjonsloven av 16. juni 2017

Revidert på ordinært årsmøte 21. mars 2019, 19.09.2023, 16.04.2024

§ 1

Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Nordlandsgata 11.

§ 2

Eiendommen

Sameiet Nordlandsgata 11 omfatter eiendommen gnr. 223 bnr. 61 i Oslo kommune, Nordlandsgate 11, 0483 Oslo med en påstående bygning.

Eiendommen er delt opp i 49 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjekjeller). Til hver bruksenhet hører enten balkong/terrasse eller uteområde på bakkeplan. Balkong/terrasse utgjør en del av bruksenhetens hoveddel mens uteområde på bakkeplan, vist på 1.etg plantegning, gis bruksrett ved disse vedtekter.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA-areal (ekskl. balkong/terrasse og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i begjæring 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 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 vanlig brukt til.

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

Husordensregler kan fastsettes med alminnelig flertall av årsmøtet.

§ 5

Rettslig Råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen

måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet Nordlandsgata 11. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Utleie er imidlertid betinget av at det foreligger samtykke fra styret. Søknad om utleie må sendes styret på mail. Her må det fremkomme navn og kontaktinfo på leietaker. Det bemerkes at leieforholdet ikke kan begynne før det foreligger godkjennelse fra styret i sameiet. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

Leietakere skal gis informasjon om vedtekter og husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 6

Ordinært årsmøte

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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 årsrapport og reviderte regnskap
2. Budsjett med vedlikeholdsprogram
3. Valg av styre og varamedlemmer
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

§ 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 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.

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, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av sameierne 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 § 12 annet ledd annet punktum,
- h) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller 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 forrige ledd fører 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 12.

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

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

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 til-5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. 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 vedtak i årsmøte.

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 styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt/prokura.

Styret skal føres protokoll. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styre-representanter.

§ 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. 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 og utvendige persiennner, skal skje etter retningslinjer trukket opp av styret. Montering av parabolantennner, innkledning av rekkverk, skilt og andre installasjoner på byggets fasade, kan ikke skje uten forutgående samtykke fra sameiets styre.

I de tilfeller hvor det blir hensatt avfall i fellesområdet, da spesielt i forbindelse med inn- og utflytting, vil kostnadene for opprydding belastes eier av aktuell seksjon.

§ 11

Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, herunder dør til balkong, utskifting av knuste ruter, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, dør til kjellerbod, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Seksjonseiere i 6. etasje med utbygget takareal har vedlikeholdsansvar for de utkjøpte arealene, slik som gjelder for seksjonen for øvrig. Innenfor dette faller blant annet plikten til å holde sluk på terrassene åpne.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

§ 12

Felleskostnader

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

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken. Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealet fordeles likt pr plass, og betales av seksjonseierne som har ervervet parkeringsplass i kjeller og som har en andel av Snr. 50.

Kostnader til Kabel - TV fordeles likt pr boligseksjon.

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes et vedlikeholdsfond.

§13

Nedbetaling av andel fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 14

Betaling av felleskostnader

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et akontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, jf. § 11 og § 12. 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 felleskostnader er mislighold fra seksjonseierens side.

§ 15

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. § 11 og § 12. 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.

§ 16

Bod- og parkeringsareal

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

I de tilfeller hvor det blir oppbevart brennbare ting i ulåst bod, har styret mandat til å låse av aktuell bod for eiers regning, med hensyn til brannfare.

Parkeringskjeller har seksjonsnummer 50: Seksjonseier som har ervervet parkeringsplass i kjeller har andel i seksjonen, Snr. 50. Seksjonseiere har forkjøpsrett til andeler i Snr. 50, forutsatt at andelen ikke selges sammen med boligseksjonen.

Styret skal til enhver tid være kjent med hvem som disponerer parkeringsplassene i sameiet. Dette for å forhindre at uvedkommende har adgang til sameiets garasjeanlegg og fellesområder.

Utleie av parkeringsplasser skal kun skje ved samtykke fra styret, Søknad om utleie må sendes styret på mail. Her må det fremkomme navn og kontaktinfo på leietaker. I tillegg skal forretningsfører varsles på mail om utleie. Det bemerkes at leieforholdet ikke kan begynne før det foreligger godkjennelse fra styret i sameiet. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

Eier av gnr 223, bnr 19 har tinglyst rett til bruk av 6 utvendige biloppstillingsplasser på gnr 223, bnr 61.

§ 17

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 eiendommens bærende konstruksjoner.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har gitt sin tilslutning.

§ 18

Ansvar for felleskostnader/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. eierseksjonslovens § 31.

§ 19

Eierskifte

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

§20

Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

§21

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.