

VEDTEKTER FOR

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II (org. nr. 978 713 556)

Vedtektene er samordnet i medhold av lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65, samt tidligere vedtekter som hermed utgår. Sist endret 10. april 2024.

1. SAMEIET

Sameiet består av i alt 339 seksjoner på eiendommen gnr. 218 bnr. 72 i Oslo kommune, slik dette fremgår av tinglyst reseksjonering datert 10. april 2024. 24 av seksjonene er næringsseksjoner.

Sameiet ble besluttet sammenslått av eiendommene på

Gnr. 218. Bnr. 72, 73, 74, 75, 76, 77, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159 og 160 ved årsmøtet 10. april 2024 i medhold av eierseksjonsloven § 22 a og b.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å sikre seksjonseierens felles interesser i samsvar med disse vedtektene, samt forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

3. EIERFORHOLD

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til fellesbruk.

Seksjonene kan fritt omsettes og pantsettes, men salg og utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Slik melding skal være sendt til begge senest 3 uker etter at kontrakt om utleie eller salg er inngått.

Seksjonene må benyttes til det formål de hadde ved oppdelingen. Således må alle boligenhetene kun benyttes til boligformål. Forretnings seksjonenes bruk må ikke være i strid med gjeldende norsk lovgivning og heller ikke i strid med sameiets interesse. Ingen av seksjonene må benyttes slik at de er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av andre seksjoner.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for skader som brukeren og andre tilstedeværende personer påfører andre seksjoner og de faste eiendommer. Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for at den som benytter seksjonene, følger gjeldende husordensregler. Brudd på disse anses som brudd på den enkelte seksjonseiers forpliktelse overfor sameiet.

Vedlikeholdet av den enkelte seksjon påhviler seksjonseieren. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet – etter vedtak i ordinær eller ekstraordinært seksjonseiermøte – sørge for vedlikeholdet for seksjonseierens regning.

Styret har etter at lovlig vedtak i styret er fattet og etter at 15 dager skriftlig varsel til seksjonseierne er gitt, adgang til inspeksjon av den enkelte seksjon. En fra styret skal delta i inspeksjonen, men nødvendig faghjelp kan medbringes.

4. FELLESUTGIFTER

Alle utgifter til eiendomsskatt, forsikringer, faste avgifter, gårdslys, vaktmestertjenester, ytre vedlikehold og alle andre utgifter fordeles på den enkelte seksjonseier iht. størrelsen på sameiebrøken for det enkelte Gnr og Bnr.

Det skal ikke tas hensyn til om noen av seksjonseierne har forskjellig nytte av den enkelte utgift enn andre.

Forretningsseksjonene kan gjennom det årlige budsjett tillegges en større andel av fellesutgiftene enn sameiebrøken tilsier.

På grunnlag av det på årsmøtet vedtatte budsjett, beregnes den enkelte seksjonseiers andel pr. måned. Dette beløp plikter den enkelte seksjonseier å innbetale til sameiets konto forskuddsvis den første i hver kalender måned.

5. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i henhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets felles midler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterrett i hver seksjon med kr 5.000,-. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum og er uten opptrennsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster angitt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann.

6. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Reglene er iht. Eierseksjonslovens § 38, med de der opplistede frister, og blir å utøve slik:

- a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt
- b. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen seks måneder fra pålegget er mottatt
- c. Varsel skal sendes etter Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19
- d. Begjæring om salg skal sendes Oslo Tingrett

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonslovens § 39.

7. ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøte er samtlige seksjonseiere.

I årsmøter har seksjonseierne en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmakt, som skal være skriftlig og datert. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake. Kun ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Ordinært Årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager med angivelse av tid og sted for møtet, dagsorden, innsendte forslag, samt styrets årsrapport med revidert regnskap.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som krever mere enn alminnelig flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen
2. Styrets årsrapport
3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Behandling av saker nevnt i innkallingen
7. Valg av revisor
8. Valg av styre
9. Valg av forretningsfører, samt fastsettelse av dennes godtgjørelse

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 dager og høyst 20 dagers varsel med angivelse av tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Det ekstraordinære årsmøte skal kun behandle de saker som er nevnt innkallingen til møtet.

Årsmøter ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Det skal under møtelederen ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og den til dette formål valgte seksjonseier. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Alle beslutninger i årsmøtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves imidlertid 2/3 - to tredjedels - flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- b. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommene når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommene krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.
- d. Fastsette at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

8. STYRET

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Seksjonseier som ikke er fysisk person kan gi skriftlig fullmakt til person som ønskes innvalgt.

Styret skal bestå av 5 - fem – medlemmer. Et av medlemmene skal være leder og dette valg foretas særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøte i det år tjenestetiden utløper.

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av seksjonseiermøtet. Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseiermøtet.

Styrets fører gir instruksjoner til forretningsfører og fører tilsyn med at denne oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mere enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak skal for å være gyldige treffes med 2/3 - to tredjedels - flertall. I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av 4 styremedlemmer i fellesskap. I slike saker kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

9. PLIKT TIL Å FØRE REGNSKAP

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10. PLIKT TIL Å HA REVISOR

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. HUSORDENSREGLER

Disse fastsettes av det ordinære årsmøtet med vanlig flertalls beslutning.

12. TVISTEMÅL

Twistemål i sameieforhold behandles for Oslo Tingrett.

Hvis ikke annen følger lovlig av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 med senere endringer - til anvendelse.