

# Vedtekter

## For Sameiet Osterhaus gate 6 A

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31

Sist endret av ordinært sameiermøte 06.03.2017.

### § 1 EIENDOM — FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Osterhaus gate 6 A gnr. 208 bnr. 976 i Oslo kommune.

Sameiets navn er: Sameiet Osterhaus gate 6 A

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

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 20 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet

### § 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Overføring eller bortleie av seksjon, helt eller delvis, kan bare skje etter forutgående søknad til styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

Ved vurderingen av hva som anses som saklig grunn kan styret legge vekt på hensynet til stabile boforhold. Dette innebærer at heller ikke kortidsutleie av et visst omfang er tillatt uten styrets godkjenning. Momenter som vil være avgjørende for hvorvidt korttidsutleievirksomhet er søknadspliktig er følgende:

- I hvilken utstrekning seksjonseier selv bor i seksjonen
- Hvor hyppig kortidsutleie forekommer
- Om hele eller deler av seksjonen leies ut
- Antall leietakere som faktisk bruker seksjonen ved de enkelte utleieforhold
- I hvilken utstrekning leietakerne er til ulempe for de øvrige seksjonseierne
- Om utleievirksomheten innebærer utleie på døgnbasis og/eller for øvrig bærer preg av hotell-/pensjonatvirksomhet

Dersom en sameier er i tvil om hvorvidt sin utleievirksomhet er søknadspliktig plikter denne å konferere med styret, slik at styret eventuelt kan gi sameieren anledning til å søke om tillatelse til utleievirksomheten

Styret kan for sin eventuelle godkjenning av slik utleievirksomhet sette vilkår for bruken slik at denne begrenses til et akseptabelt omfang, og at det kan kreves særskilt dekning av de merkostnader sameiet blir belastet ved utleievirksomheten.

Utleievirksomhet i strid med nærværende vedtekter kan anses som vesentlig mislighold, jf. eierseksjonslovens § 26.

#### **§ 4 RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene ti i det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan hore brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven §, 13 annet ledd.

#### **§ 5 HUSORDENSREGLER**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ingen sameier kan motsette seg at snr. 18 søker om bruksendring av seksjon fra næring til bolig og at snr. 18 utvikles og utbygges til nye boliger med takterrasser. Seksjon 18 har rett til areal til sportsbod hhv. under trappeløp i trappeoppgang 1. et. Samt at seksjon 18 for egen regning kan etablere nødvendig bodareal i fellesareal i kjeller under portrom. Sameiermøtet plikter å samtykke til byggesaker i sammenheng med utvikling av loft og det som naturlig hører til, herunder påfølgende reseksjonering. Det til enhver tid sittende styre besitter en ugjenkallelig fullmakt fra Sameiermøtet til å signere på vegne av sameiet og plikter å medvirke med signatur der dette er påkrevet. Alle kostnader i forbindelse med disse saker dekkes fullt ut av seksjonseier 18. Felleskostnader for snr. 18 og seksjoner med utspring i denne løper fra midlertidig brukstillatelse er gitt.

I forbindelse med utbygging av loft plikter utbygger å benytte utvendig bygningsheis. Bestemmelsen kan fravikes etter samtykke fra Gisle Linberg og/eller Stig Martin Pettersen-Moe.

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 sameiermøtet.

## **§ 7 FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles likt på seksjonseiere.

Der særlige grunner taler for det kan ren kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **§ 8 VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonene, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

## **§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen. Eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. Eierseksjonsloven §27.

## § 10 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og ett annet medlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Bestemmelsen kan fravikes så lenge 06 Boliger AS besitter samtlige eierseksjoner.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## § 11 SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Seksjon 18 kan kreve at ekstraordinært sameiermøte innkalles dersom dette er påkrevd for å få nødvendige tillatelser til utvikling av loft.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I Sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk, se eierseksjonsloven § 37 første ledd siste punkt.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier,

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektiger) skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameierne med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

## § 12 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §41,

### **§ 13 MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning,

### **§ 14 ENDINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

### **§15 GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.