

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET NORBYGATA 3 – 9 - 13

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Norbygata 3 – 9 - 13.

Sameiet består av eiendommen gnr 230 bnr 418 i Oslo kommune, samt 3 sportsboder på eiendommen gnr 230 bnr 217 i Oslo kommune (Sameiet Breimokvartalet).

Sameiet består av 82 eierseksjoner, hvorav 76 er boligseksjoner, 5 er næringsseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Seksjon 1 er garasjeeksjon som eies av alle sameiere som deler bruken.

Seksjonene 7-59 og 65-71 er boligseksjoner som utgjør Borettslaget Norbygata 3-9-13. Til disse hører til garasjeplasser i seksjon 1. (Borettslaget kan ha egne vedtekter i tillegg til sameiets)

Seksjonene 60-64 og 72-82 er boligseksjoner og har individuelle eiere. Til disse hører til garasjeplasser i seksjon 1.

Seksjonene 2-6 er næringsseksjoner og har individuelle eiere. Til disse hører til garasjeplasser i seksjon 1.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Seksjonsinndelingen kan ikke endres, og seksjoner kan ikke deles eller føyes sammen.

Eierseksjonslovens § 6 om forbud mot diskriminering av seksjonseiere gjelder.

Sameiebrøkene er fastsatt etter bruksenhetenes areal. Endring av sameierbrøk kan bare skje ved enstemmig vedtak av samtlige sameiere som møter på årsmøtet.

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Endring av formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 7.

3. Eierseksjonsloven

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist som ikke kan løses i minnelighet, eller som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer med mindre lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

4. Seksjonseienes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Ved hjemmelsoverføring eller bortleie av seksjonen skal melding straks sendes til styret for registrering av erverver/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av garasjeplass.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruk av styrerommet reguleres etter vedtak i styret.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Når det er absolutt nødvendig på grunn av sikkerhet i blokka eller på grunn av gjentatte ordensforstyrrelser, kan styret unntaksvis sette opp overvåkningskamera i problemområdet. Beboerne skal alltid varsles på forhånd, og overvåket område skal være merket. Tiltaket skal alltid være knyttet til et konkret formål og aldri vare lenger enn til eventuell skadevolder er identifisert, eller maksimalt to uker etter siste problemepisode.

Borettslaget Norbygata 3-9-13 (60 seksjoner) har bruksrett til de 3 utvendige sportsbodene nevnt i punkt 1.

Eierne av de øvrige boligseksjoner har bruksrett til bod i disponibelt rom og halvsirkelformet rom mellom garasje og nedkjøringsrampe til garasje.

5. Garasje

Borettslaget har til fordeling blant sine 60 seksjoner bruksrett til 29 parkeringsplasser (nummerert 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, og 44 i byggets plantegning). Disse er merket med samme leilighetsnummer som seksjonen som disponerer plassen.

Eierne av eierseksjoner har bruksrett til 16 parkeringsplasser (1, 2, 23, 24, 25, 26, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 48 og 49 i bygget plantegning). Disse er merket med nummer som tilsvarer seksjoneringen i boligsameiet (60-64 og 72-82)

Næringsseksjonen skal sikre adkomst til den del av fellesarealet som er nødvendig for en rasjonell forretningsdrift i lokalene. Næringsseksjonene har bruksrett til parkeringsplassene (nummerert 3, 11, 19 og 20 i byggets plantegning). Disse er markert med tallene 02 ,03, 04 og 05.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.

Eierseksjonsloven § 26 om parkeringstiltak for personer med nedsatt funksjonsevne gjelder.

6. Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

7. Bygningsmessige endringer

Tilbygg/påbygg og andre meldepliktige arbeider må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøte til avgjørelse.

Utskiftning av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og må skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Enkeltseksjoner kan på egen regning og vedlikeholdsansvar sette opp markise med nøytral duk. Likeledes kan enkeltseksjoner, etter godkjenning fra styret, på egen regning og vedlikeholdsansvar sette opp varmepumpe og/eller innglassing av balkongen. Alle som ønsker innglassing, må bruke samme type og leverandør, bestemt av styret. Det er en forutsetning at kommunen har godkjent tiltaket før arbeidet starter.

Ledning, rør og lignende installasjoner kan om nødvendig føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på

grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

8. Vedlikehold

Seksjonseieren skal fullt ut og for egen regning 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, som bod og balkong. Kun autorisert rørlegger og elektriker skal benyttes. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig for skader som skyldes feil utført arbeid.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- a) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- b) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- c) skap, benker, innvendige dører med karmen
- d) listverk, skillevegger, tapet
- e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- f) vegg-, gulv- og himlingsplater
- g) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- h) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kostnader til sameiets drift, herunder offentlige avgifter og skatter, forsikringer samt drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningen, fordeles på sameierne etter seksjonens bruksareal.

De bruksberettigede i garasjelegget er ansvarlig for indre vedlikehold og rengjøring og må dekke utgiftene i forhold til hvor mange garasjeplasser den enkelte har.

Kostnader til felles TV-avtale og andre produkter levert sammen gjennom samme avtale, for eksempel bredbånd, fordeles likt mellom boligseksjonene.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Å konto-beløpet fastsettes hvert år av styret.

Andre kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealene, belastes den enkelte seksjonseier etter avtalt bruk av arealene. Kostnadene fastsettes på årsmøte.

10. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Borettslaget Norbygata 3-9-13 eier 60 seksjoner som alle disponeres ved en fullmakt til borettslagets styreleder.

Alle seksjonseierne og deres husstandsmedlemmer har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, og talerett. En seksjonseier kan også møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

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

11. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha minst 5 medlemmer og minst 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlemmer velges for to år (halvparten hvert år), styreleder og varamedlemmer for ett år, om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Årsmøtet skal bestrebe seg på at alle de ulike gruppene i sameiet (andelseiere, selveierne og forretningsseksjonene) blir representert i styret.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

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 årsmøtet.

Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Eierseksjonsloven § 50 har likevel krav om årsmøtevedtak dersom et miljøtiltak går ut over vanlig forvaltning.

Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av sameiet. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller i avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående, har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører, som ansettes og avskjediges av styret. Styret ansetter og avskjediger andre funksjonærer.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

14. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

15. Mindretallsvern

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

16. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

18. Generelle plikter

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

Vedtekter skal ved eierskifte av seksjonen tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

19. Endringer i vedtektene

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

oooOOOooo

Disse vedtektene erstatter og utfyller de tidligere vedtektene av 26. april 2000 med senere endringer. Vedtektene er knyttet opp mot Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65 som finnes på https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65#KAPITTEL_1-7

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10.09.2018

Endret på generalforsamling i Borettslaget Norbygata 3-9-13 den 30.04.2024 og årsmøtet i Sameiet Norbygata 3-9-13 den 29.05.2024