

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET BORGGATA 12

Vedtekter for sameiet, endret på ordinært årsmøte 2018, sist endret 27.04.2022.

§ 1 EIENDOMMEN OG FORMÅL

Boligsameiet Borggata 12 består av 97 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, hvorav 1 er garasjeseksjon, totalt 100 seksjoner av eiendommen gnr. 230 bnr. 10 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring.

Garasjeseksjonen eies av 91 boligseksjoner i fellesskap. Det er 50 parkeringsplasser per dags dato.

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

Seksjonseiere som har bruksrett til garasje plass er selv ansvarlige for å få tinglyst sin ideelle andel av garasjeseksjonen.

STYRET

§ 2 STYRET

Sameiet ledes av et styre sammensatt av styreleder, samt inntil 4 styremedlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år, såfremt årsmøtet ikke beslutter noe annet. Varamedlemmer velges for 1 år.

Styret velges av årsmøtet.

Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden avsluttes. For å sikre kontinuitet tilstrebes det at ikke alle medlemmer står på valg samme år.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer, som oftest senest ved neste styremøte.

§ 3 INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT I STYRET

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å

opptre på vegne av fellesskapet av seksjonseiere om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 4 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 5 STYRETS KOMPETANSE M.V

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøter.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styre og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle avgjørelser som ikke loven eller vedtektene har lagt til andre organer. Styret kan ikke pantsette eller tinglyse andre heftelser på sameiets eiendom.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede. Vedtak på styremøte treffes med alminnelig flertall.

I fellesanlegg representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 6 ANSATTE OG FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter, sier opp og meddeler avskjed overfor funksjonærer. Styret gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfylder sine forpliktelser.

Styret engasjerer og inngår avtale med forretningsfører.

ÅRSMØTET

§ 7 OM ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i boligsameiet er årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. For ekstraordinært årsmøte kan minimumsfristen settes til 3 dager dersom spesielle forhold tilsier det. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret eller forretningsfører senest 21 dager før møtet. Styret skal i god tid på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet senest innen 14 dager etter årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Årsmøtet kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt.

For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 8 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Beslutninger på årsmøte treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av boligsameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 9 SÆRLIG OM ORDINÆRT ÅRSMØTE (ÅRSMØTE)

Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. I tillegg til sakspapirer ihht § 7 skal styrets årsrapport med revidert regnskap følge innkallingen

Det ordinære årsmøtet (årsmøtet) skal:

- a. Behandle årsrapporten fra styret.
- b. Behandle og godkjenne årsregnskapet
- c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
- d. Velge styre

§10 SÆRLIG OM EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

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.

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

§ 11 STEMMERETT OG AVSTEMMING I ÅRSMØTER

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Seksjonseier kan møte med eller ved sakkyndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse etter egen avstemning med ordinært flertall.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12 INHABILITET PÅ ÅRSMØTER

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om avtale overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

RÅDERETT

§ 13 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene.

Salg skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjonen skal godkjennes av styret, men slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved utleie eller fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om utleie eller fremleie meldes via forretningsfører på standard skjema som mottas ved henvendelse til styret eller forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller husrommet ved fremleie klart blir overbefolket.

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 boligseksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon. For det tilfelle at seksjonseier allerede er en juridisk person vil reglene få den anvendelse at erverver må være en fysisk person. Styret kan søkes om unntak fra nevnte bestemmelse, men styret står fritt til å fatte vedtak i saken.

Seksjonseierne, leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere av seksjon godtar boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

FELLESUTGIFTER, PANTERETT OG VEDLIKEHOLD

§ 14 INNBETALING OG FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Som fellesutgifter omfattes blant annet samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter og lignende, vedlikeholdsutgifter, drift av hovedbygning, utgifter til påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, samt utgifter til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 15 BOLIGSAMEIETS PANTERETT

De andre seksjonseierne har i medhold av eierseksjonsloven av 16.juni 2017 nr. 65 panterett i den enkelte seksjon for krav sameiet måtte få på en seksjonseier som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte fellesutgifter, inntil et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av fellesutgifter.

§ 16 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 17 VEDLIKEHOLD

a. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater,
- h) rør (fra fellesledningen og inn i bruksenheten), ledninger, mv., i ikke-bærende konstruksjoner (herunder påstøp og lettvegger), samt sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innvendige dører og vinduer med karmen, inkludert balkongdør

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader (herunder ved plutselig ytre påvirkning) på noe innenfor seksjonseierens vedlikeholdsansvar - for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk -, og seksjonseierne skal tegne forsikring for slike skader så langt det er mulig. Sameiet skal likevel dekke seksjonseierens kostnader ved utbedring av slike tilfeldige skader, så langt seksjonseieren kan dokumentere overfor styret at den tilfeldige skaden er dekket av sameiets

(8) Alle arbeider utført på bad skal være i henhold til gjeldene Plan og Bygningslov med tilhørende forskrifter. Sameiet vil på vanlig måte ha et rettmessig krav på erstatning dersom sameiet lider et tap som følge av mangelfull utførelse. Kan sameiet dokumentere økning i premie som følge av skaden vil sameiet kunne kreve erstattet dette som et tap. Skulle styret bli gjort kjent med at rehabilitering er skjedd i strid med gjeldende regler vil også forretningsfører bli underrettet, og eiendomsopplysningene vil bli oppdatert tilsvarende. Disse opplysningene utleveres eiendomsmegler ved et eventuelt salg av seksjonen.

(9) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(11) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

b. Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) 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.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, herunder reparasjon og utskifting av blant annet vinduer, isolerglass, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, når det er nødvendig. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader som ikke faller inn under seksjonseierens ansvar.

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

§ 18 SÆRSKILT OM VÅTROM

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for og plikt til å vedlikeholde sluk, rør frem til sluk, vann- og fuktsperre på vegger, tak og gulv i våtrom i seksjonen.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørrettet for maskiner som benytter vann.

§ 19 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt uten styrets godkjenning. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet.

§ 20 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Alle beboere/brukere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og seksjonseierne og beboerne er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

§ 21 KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning av sameiets fellesarealer er tillatt. Styret kan iverksette kameraovervåkning av fellesarealene etter nærmere varsel til seksjonseierne.

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, herunder sitt ansvar for eventuelle leietakere, fremleietakere eller andre beboere/brukere av seksjonen sine vesentlige mislighold, og aktiv oppfølging av slike, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens/beboerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan boligsameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. eierseksjonsloven §397. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

§ 23 SÆRSKILT OM SEKSJONSEIERE, LEIETAKERE OG BEBOERE/BRUKERE AV SEKSJONENE SITT ANSVAR

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller sameiet påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Atferdsregler og andre forpliktelser overfor sameiet skal følges av alle seksjonseierne, leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere av seksjoner og fellesarealer, jf. særlig §§ 17-20 og Husordensreglene.

Seksjonseierne er overfor sameiet ansvarlige for leietakere, fremleietakere og eventuelle andre beboere/brukere i sine seksjoner, herunder for deres mislighold og oppfølging av slike. Mangelfull oppfølging av slike vesentlige mislighold vil være grunnlag for tvangsfravikelse salgspålegg mot seksjonseieren i samsvar med § 22 i vedtektene (jf. eierseksjonsloven §§ 38 og 39).

Brudd på ovenstående og andre uaktsomt skadevoldende handlinger vil bli påtalt av styret, og kostnader sameiet derved påføres vil bli krevet dekket - som kostnad knyttet til den enkelte bruksenhet eller ved krav om erstatning.

§ 24 FORSIKRING

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

§ 25 MINDRETALLSVERN

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

§ 26 MELDEPLIKT

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som seksjonseieren oppdager. Seksjonseier plikter å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet.

§ 27 GARASJESEKSJONEN

Garasjeseksjonen eies av 91 boligseksjoner i fellesskap med en ideell andel hver. Det er per dags dato 50 parkeringsplasser i garasjen. Plassene er knyttet til boligseksjonene ved private bruksrettsavtaler, som følger boligseksjonen ved overdragelse. Det er ikke adgang til å overdra bruksretten til andre seksjonseiere uten skriftlig samtykke fra styret.

Garasjeseksjonen administreres av boligsameiets styre. Det er egne vedtekter for garasjesameiet, hvor fordeling og ansvar er regulert. Den til enhver tid eier av boligseksjon med tilhørende bruksrett er pliktig å gjøre seg kjent med vedtektene i garasjesameiet.

§ 28 FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov av 16 juni 2017 nr. 65 med senere endringer til anvendelse.

§ 29 Lån for Individuell Nedbetaling (IN-lån/Administrasjonsavtale for sameier)

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.

VEDTEKTER

FOR

BORGGATA 12 GARASJESAMEIE

Vedtekter sist vedtatt på ordinært sameiermøte 31.mars 2011.

1. EIENDOMMEN

Borggata 12 garasjesameie ("Garasjesameiet"), består i hovedsak av garasje med parkeringsplasser beliggende på anleggseiendommen gnr. 230 bnr. 10 i Oslo kommune og eies av 91 seksjoner i Boligsameiet Borggata 12 ("Boligsameiet").

Garasjesameiet består av til sammen 50 parkeringsplasser. Plassene skal være boligparkering for Boligsameiet.

2. FORMÅLET MED VEDTEKTENE

Vedtektene skal regulere bruk, drift, vedlikehold mv av Garasjesameiet.

3. BRUK AV PARKERINGSPLASSENE

Sameierne som har ervervet bruksrett til garasjeplass, kan bruke garasjearealet til parkering på anvist parkeringsplass, jfr. Bilag 1

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Bruk som er til sjenanse eller fortrengsel for andre er ikke tillatt. Dersom det oppbevares avfall eller gods på parkeringsplassen, har styret fullmakt til å fjerne dette for eiers regning, med rimelig varsel.

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4. JURIDISK RÅDERETT

Sameierne har, med de begrensninger som fremgår av disse vedtekter med bilag, den fulle råderett over sin sameierandel.

Parkeringsplassene og bodene kan kun disponeres av sameierne i Boligsameiet Borggata 12. Denne retten skal tinglyses på eiendommen.

Styret i Boligsameiet kan endre plasseringen av parkeringsplasser dersom dette er i sameiernes interesser.

Bruksretten til parkeringsplass følger boligseksjonen, og kan kun overdras til andre sameiere i eierseksjonssameiet. Boligsameiets styre og forretningsfører skal søkes skriftlig ved salg av bruksrett til garasjeplass når denne overdras uavhengig boligseksjonen. Det skal opplyses om kjøper og overdragelsestidspunkt. Det skal mottas et skriftlig samtykke fra styret eller forretningsfører om at overdragelsen er godkjent. Vedlagt samtykket skal det følge en oppdatert liste over fordelingen av plassene (bilag 1). Det vil bli belastet et eierskiftegebyr på 4 ganger rettsgebyr for administrasjonen ved overdragelser.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene inntil slik melding er gitt.

Senere erververe er bundet av vedtektene, og det er rettighetene etter vedtektene som kan overdras. Selger er forpliktet til å informere om vilkårene i disse vedtektene ved videresalg.

Sameierne med bruksrett kan kun leie ut parkeringsplass til andre beboere i eierseksjonssameiet. Ved utleie skal det gis melding til boligsameiets forretningsfører om leietaker og leieperiode.

Bruksrett til boder er knyttet til boligene og kan ikke selges til andre.

Den enkelte bruker av parkeringsplassene og bodene er forpliktet til å følge vedtektene, de ordensregler som eventuelt vedtas for sameiet, og for øvrig de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. (Bilag 2)

5. MISLIGHOLD

Garasjesameiet har rett til å dekke sitt tap av innbetalte beløp, dersom sameier misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter vedtektene og garasjereglene.

Legalpanteretten i eierseksjonsloven gjelder også forpliktelsene i Garasjesameiet.

6. BRUKSBEGRENSNINGER

Sameiet forplikter seg til å overhold sameiets til enhver tid gjeldende retningslinjer/begrensninger for bruk av garasjeplasser i garasjeanlegget.

7. SAMEIERMØTE

Sameiermøtet i Garasjesameiet består av sameierne i Boligsameiet, og gjennomføres samtidig med sameiermøtet i Boligsameiet.

Innkallelse finner sted etter reglene i Boligsameiet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 20 % av sameierne krever det. Slikt sameiermøte innkalles i tilfelle med minst 8 dagers varsel.

På sameiermøtet har hver sameier en stemme. Alle vedtak treffes ved simpelt flertall. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

8. STYRE

Styret i Garasjesameiet er det til enhver tid valgte styre i Boligsameiet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Garasjesameiet ved sine underskrifter.

9. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GARASJEN

Styret har ansvar for den daglige forvaltning og drift, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Vedlikeholdet skal til en hver tid holdes på et nivå som innebærer at garasjen er i god stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser skal forelegges sameiermøtet til avgjørelse.

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av parkeringsanlegget. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods eller lignende fra parkeringsplassen. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter.

Sameier med bruksrett kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som har bruksrett til parkeringsplassene (bilag 1).

10. FORRETNINGSFØRER

Innkrevning av fellesutgifter fra sameierne med bruksrett utføres av forretningsfører.

Forretningsfører plikter å føre egen kostnadsoversikt for garasjeeksjonen.

11. KOSTNADER

Til dekning av fellesutgiftene skal sameierne med bruksrett betale månedlig å konto beløp til Eierseksjonssameiet.

12. BILAG

Bilag 1	Oversikt over bruksretter til garasjeplasser.
Bilag 2	Ordensregler garasje