

VEDTEKTER  
for  
Sameiet Hansteensgate 12

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 24. mars 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Sist endret og vedtatt på sameiermøte den 9. september 2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017. Sist endret på ekstraordinært 24. august 2022

### **§ 1 EIENDOMMEN – FORMÅL**

Eierseksjonssameiet Hansteensgate 12 omfatter gnr. 209, bnr. 61 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Hansteensgate 12.

### **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 17 seksjoner, 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Seksjonseierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonenes eierbrøk fra oppdelingsbegjæringen (1671/1671).

### **§ 3 RETTSLIG RÅDERETT**

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameierne for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold ut over det som inngår i 3. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

### **§ 4 RETT TIL BRUK**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrig seksjoner. Det forutsetter at virksomheten i næringsseksjonene har den type godkjenning som kreves ved gjeldende lover og regler.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foreta uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Ved salg eller utleie av næringseiendommen i boligselskapet, skal ny eier og forretningsformål godkjennes av styret.

## **§ 5 HUSORDENSREGLER**

Sameiermøtet 1996 fastsatte ordensregler for eiendommen, sist revidert 10. april 2019.

## **§ 6 FELLESKOSTNADER**

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. fordeles på seksjonseierne etter sameierbrøken. Der særlig grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstilt årsbudsjett, godkjent av årsmøtet, et månedsvise konto-beløp med forfall den 1. i hver måned. Unnlattelse å betale er å betrakte som vesentlig mislighold.

Sameiets styre har rett til å innkreve et beløp fra hver sameier tilsvarende inntil tre måneders fellesutgifter med 14 dagers varsel ved uforutsette utgifter.

## **§ 7 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

Det er ikke tillatt å montere private vifter i ventiler tilknyttet sameiet ventilasjonskanaler.

## **§ 8 VEDLIKEHOLD**

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også egen takterrasse og balkong. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og 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. Sameiet er ikke ansvarlig for utvendig vedlikehold av den enkelte seksjons takterrasse eller balkong.

Utskifting av vinduer og dører mot fellesarealer, endring av utvendige farger etc., som den enkelte seksjonseier ønsker å gjøre, skal godkjennes av styret og skje etter en samlet plan for bygningen. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.

## **§ 9 DISPONERING AV SAMEIETS PARKERINGSAREAL**

Sameiets parkeringsplasser er for personbiler, og leies ut til seksjonseierne til en pris fastsatt av sameiermøtet som årlig reguleres etter konsumprisindeksen. Plassene fordeles etter skriftlig henvendelse til sameiets styre. Dersom det ikke er nok parkeringsplasser til alle interesserte seksjonseiere, setter styret opp en venteliste. Seksjonseiere som først har meldt interesse, får først tildelt ledig parkeringsplass. Om førstemann på listen takker nei, mister denne sin plass på listen.

Hver seksjonseier kan kun leie én parkeringsplass, med mindre det er ledige parkeringsplasser. Ledige parkeringsplasser leies ut til markedspris. Dersom en seksjonseier får leie mer enn én

parkeringsplass, vil styret med 3 måneders varsel kunne kreve at parkeringsplassen overføres til en annen seksjonseier som melder inn ønske om én parkeringsplass.

Styret påser at alle som får leie parkeringsplasser, inngår kontrakt med sameiet. Kontrakten er løpende og gjensidig oppsigbar med 1 måneds varsel. Styret har til enhver tid styringsrett over parkeringsplassene, og kan fordele plassene slik det er hensiktsmessig. Sameiets parkeringsplasser som er klargjort for montering av ladestasjon for elbil, tildeles leietakere med behov for lading, forutsatt at de har rett på parkeringsplass. Det er leietakers ansvar å installere ladestasjon, om det ikke allerede er gjort. Er det flere leietakere med ladbare biler enn det er parkeringsplasser med mulighet for ladestasjon, vil styret utarbeide retningslinjer for optimal bruk og fordeling av parkeringsplassene. Kostnaden for strømforbruket til ladestasjonene fordeles på leietakerne som benytter dem.

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

Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. 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, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **§ 11 ÅRSMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøtet 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.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal være seksjonseierne i hende senest 8 dager og tidligst 20 dager før møtet. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnte i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet alltid behandle

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

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Denne protokollen skal leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen og to tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med den stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal egge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet

medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og uttale seg, likeså leier av boligseksjonen. Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ved nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte på årsmøtet gi sin støtte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelse til seksjonseierne skal skje skriftlig og med minst 7 dagers varsel.

Ingen kan selv eller ved fullmektig på årsmøtet delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## **§ 12 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre styremedlemmer. Styret kan ha varamedlemmer. Hvert styremedlem skal tjenestegjøre i ett år om gangen. Årsmøtet velger styret.

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når et styremedlem eller forretningsfører forlanger det. Innkallelse til styremøte skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet, og hvilke saker som skal behandles. Innkallelsen skal være styremedlemmene i hende i rimelig tid før møtet. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak fattes med simpelt flertall.

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

I felles anliggende forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og kan underskrive på vegne av sameiet.

## **§ 13 MINDRETALLSVERN**

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

## **§ 14 FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører.

## **§ 15 INNFRIELSE AV 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. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

## **§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

## **§ 17 GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overhold bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet.