

VEDTEKTER FOR SAMEIET CARL GRØNDAHLS VEI 5 Gnr. 57 Bnr 148

Vedtatt i sameiermøte
den 4. juni 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 1017 nr. 65.

1) NAVN OG OPPRETTELSE

- 2) Sameiets navn er Carl Grøndahls vei 5, og har gårdsnummer 57 og bruksnummer 148 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.10.1988. Sameiet består av 2 boligseksjoner, med følgende eierbrøker:
- Seksjon 1 139/234
 - Seksjon 2 95/234

3) DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

- a) Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over sin seksjon/bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
- b) Sameiermøtet skal bestemme hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes på sameiermøte.
- c) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte.
- d) Utendørs:
- Seksjon 1 har bruksrett til arealer på sydvestsiden av eksisterende stakittgjerde og huset, som anvist på Figur 1, side 5 i dette dokument.
 - Seksjon 2 har bruksrett til hagen på nordsiden av gjerdet og for øvrig som anvist på nevnte illustrasjon.
- Innendørs:
- Er følgende fellesarealer som disponeres likt mellom seksjonene: Inngangsdør, entré, trapper og trapperepos i nord samt fyrrom og tilliggende gang i kjeller.
 - Seksjon 1 har bruksrett til halve loftet, til sydvest. Seksjon 1 har bruksrett til den innerste boden i fyrrømmet, som anvist på figur 2, side 6 i dette dokument.
 - Seksjon 2 har bruksrett til halve loftet, til nordøst. Seksjon 2 har bruksrett til boden under kjellertrappen samt gang, bad/vaskerom og hobbyrom til høyre når man kommer ned kjellertrappen samt bruksrett til den første boden i fyrrømmet, som anvist på figur 2, side 6 i dette dokument.

4) FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Sameiet har en egen driftskonto for sameiets utgifter. P.t. holdes kontoen av Martin Braathen, som er gitt myndighet til å dekke løpende utgifter for sameiet, herunder kommunale avgifter og felles husforsikring.

5) LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6) VEDLIKEHOLD

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.

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.

7) SAMEIERMØTET

- a) Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når en seksjonseier krever det.
- b) Begge seksjonseierne skal være til stede i sameiermøte. Hver seksjon har én stemme på sameiermøtet, uavhengig av sameiebrøk. Alle seksjonseierne har forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- c) Styreleder skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for sameiermøtet. Skal et forslag behandles som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas av begge seksjonseiere, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- d) Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
 - Føring av regnskap og årsberetning utføres av styreleder for 2 år av gangen.
 - Konstituering
 - Regnskap
 - Valg av styreleder
 - Eventuelt, som nevnt i innkallingen.
- e) Det kreves enighet mellom de 2 seksjonene for vedtak om
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever enighet mellom sameierne.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av begge seksjonseierne. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8) STYRET

- a) Sameiet skal ha et styre bestående av to medlemmer og to varamedlemmer likt representert fra begge sameiene. Styrets leder velges særskilt første gang og skal senere alternere mellom de to sameiene i 2-års sykluser.
- b) Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal fatte beslutninger om vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med, lov vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang et hvert tiltak som etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal beslutes av sameiermøtet.
- c) Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er behov. Ved vedtak som går utover vanlig vedlikehold må det være enighet mellom de 2 sameiene.
Styremøtene ledes av styreleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9) FORRETNINGSFØRER

Styreleder skal fungere som forretningsfører

10) REVISJONS OG REGNSKAP

Styreleder skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet kan enes om å utnevne ekstern revisor.

11) ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan beslutes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12) FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Tåsen, 4. juni, 2018.






Mats André Kristiansen
for seksjon 1, første etasje

Martin Braathen
for seksjon 2, andre etasje



Figur 1



Fellesarealer: 
Seksjon 1: 
Seksjon 2: 

Figur 2



Fellesarealer: 
 Seksjon 1: 
 Seksjon 2: 