

# VEDTEKTER

For Gladengtunet Eierseksjonssameie, org. nr. 911 555 808, gnr. 129 bnr. 19 i Oslo.

Vedtatt iht. lov om eierseksjoner av 23. mai nr 31 1997 ved seksjoneringen 21. januar 2013.

## § 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Gladengtunet Eierseksjonssameie.

## § 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 3 seksjoner. Seksjon 1 er en næringsseksjon for parkering, seksjon 2 er en næringsseksjon med butikkformål, og seksjon 3 er en samleseksjon for 152 boliger som eies av Ellipsen borettslag.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

Sameiets arealfordeling/eierbrøk er slik:

Seksjon 1	Næring (garasje)	6355/18640
Seksjon 2	Næring	1563/18640
Seksjon 3	Bolig	10722/18640

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen. Balkonger er inkludert i boligseksjonen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel, er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

## § 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonen skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen skal brukes til næring, og kan ikke brukes til boligformål.

## § 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte og enhver utleie knyttet til næringsseksjonen skal godkjennes av styret i sameiet.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

## **§ 5 Ordinært sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

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

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer

## **§ 6 Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## **§ 7 Sameiermøtets vedtak**

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves det enighet mellom seksjonseierne i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 8 Styret**

Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og to-fire styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Man skal tilstrebe at både nærings- og boligseksjonene er representerte i styret.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå

hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

## **§ 9 Bruken av eiendommen**

### 9.1. Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

### 9.2. Ordensregler

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten. Sameiermøtet kan fastsette ordensregler innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven.

### 9.3 Utearealet

Det er eierseksjonssameiet som eier utearealet på Gnr 129 Bnr 19, og det gjøres ved seksjoneringen til fellesareal. Ellipsen borettslag har det fulle drifts-, vedlikeholds- og utskiftingsansvaret på dette arealet.

### 9.4 Garasjer

Garasjeplassene på Gladengtunet ligger i seksjon 1 i sameiet. Seksjonen består av to plan med parkering samt en del servicefunksjoner for boligene, så som bodere, tekniske rom m.v. Det er til sammen 230 garasjeplasser i seksjonen. 107 garasjeplasser er forbeholdt andelseierne i Ellipsen borettslag, 15 plasser er forbeholdt seksjon 2 i sameiet. Andelseierne i Ellipsen borettslag har i tillegg til ovennevnte garasjeplasser rett til sykkelparkering i seksjon 1.

Ellipsen borettslag har rett til å leie parkeringsplasser i garasjeanlegget iht. tinglyst erklæring. Det inngås leiekontrakter om parkering mellom eier av seksjon 1 og de enkelte andelseierne i borettslaget. Parkeringen organiseres slik at leietakerne ikke har krav på faste p-plasser. Leiekontrakten gir således kun rett til å benytte en av p-plassene som på det aktuelle tidspunkt er ledige i parkeringsanlegget. Eier av seksjon 1 fakturerer leietakerne direkte for den månedlige leien.

6 andelseiere i Ellipsen borettslag (leilighet 6001, 6002, 6011, 6021, 6023 og 6024) har faste parkeringsplasser i seksjon 1 etter særskilt avtale og tinglyst bruksretten.

### 9.5 Boder

Ellipsen borettslag har 152 bodere i garasjeanleggets nederste plan. Bodarealene er gjort til tilleggsdeler til boligseksjonen (seksjon 3).

Ellipsen borettslag skal bære en andel av eventuelle kostnader til mobilt vakthold tilsvarende areal for bodere, tekniske rom m.v., dog ikke for et høyere sikkerhetsnivå enn det som er nødvendig for å sikre bodene.

## **§ 10**

### **Vedlikehold av fellesarealer m.m.**

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene. Ellipsen borettslag skal besørge renhold og periodisk vedlikehold av overflater av innvendige trapperom fra boligbebyggelsen og ned til bodanlegg, da hovedbruken av disse vil være for boligene. Boligdelen dekker alle utgifter knyttet til vedlikehold av heisene selv om disse til dels også går gjennom fellesareal.

Tekniske anlegg osv. som kun har en funksjon for boligene skal vedlikeholdes av boligdelen alene, selv om anlegget ligger i fellesareal. Tilsvarende skal tekniske anlegg osv. som kun har en funksjon for næring vedlikeholdes av næringsseksjonene selv om disse ligger i fellesareal.

Seksjon 1 bærer alle kostnader til vedlikehold og utskifting av membran som skal ligge i grunnen, oppå garasjeeiendommen.

## **§ 11**

### **Vedlikeholds- og driftsomkostninger**

Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til forsikring fordeles etter faktisk fordeling av premie, foretatt av forsikringsselskapet, for de ulike seksjonene. Premien knyttet til naturskade fordeles etter sameiebrøken.

I den grad strøm i boligseksjonens bodanlegg belastes felles måler, skal det foretas separat avregning som faktureres fra eier av seksjon 1 til eier av seksjon 3.

## **§ 12**

### **Betaling av fellesutgifter**

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å kontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

## **§ 13**

### **Ansvar for egen seksjon**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med

tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene. Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting samt utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

#### Særlig ansvar for samleseksjon bolig, seksjon nr 3

Samleseksjon bolig omfatter sameiets bygningsmasse i sin helhet fra og med felles gårdsrom og opp til og med 6. etasjeplan. Borettslaget har som eier av samleseksjon bolig ansvar for vedlikehold av denne bygningsmassen i sin helhet, herunder bærende konstruksjoner, yttervegger inkl. balkonger, tak, etasjeskiller, ventilasjonsanlegg, røropplegg, vinduer, ytterdører etc.

Bodene i parkeringsanlegget som tilhører seksjon 3, skal vedlikeholdes av seksjon 3 (dør, vegger, lås etc.).

#### Særlig ansvar for garasjeeksjonen, seksjon nr 1

Seksjon nr 1 har ansvar for å vedlikeholde fellesarealene i garasjeplanene, samt den delen av ytterveggene/fasadene som ikke vedlikeholdes av seksjon 2 og 3, herunder portene inn til garasjeplanene.

#### Særlig ansvar for butikkseksjonen, seksjon nr 2

Seksjon nr 2 har ansvar for å vedlikeholde ytterveggen/fasaden ut mot Gladengveien, og gavlene som ellers omslutter seksjonen. Seksjon 2 har i tillegg selv ansvar for vedlikehold og utskifting av dører og vinduer.

### **§ 14**

#### **Ombygning og endring av egen seksjon**

Hverken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

### **§ 15**

#### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjonen, må dekkes av den enkelte sameier.

**§ 16**  
**Lovbestemt panterrett**

For krav som følger av sameieforholdet har den andre sameieren lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**§ 17**  
**Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de andre sameierne.

**§ 18**  
**Mislighold og fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

**§ 19**  
**Eierseksjonsloven**

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

-o0o-