

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET CARL BERNER PASSASJEN

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) den 12. juni 2018. Endret på ekstraordinært årsmøte 24.02.20. Endret i ordinært årsmøte 21.06.21.

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Oslo.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av gnr. 126 bnr. 4 i Oslo.

Nærværende vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av eierseksjonssameiet ifb. seksjonering.

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Ved motstrid mot eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Gnr. 126 bnr. 4 i Oslo kommune er et kombinasjonsbygg med næringsseksjoner og boligseksjoner oppdelt i 70 eierseksjoner:

- 2 næringsseksjoner
- 68 boligseksjoner

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1 (kjøpesenter/butikklokale) og 2 (kjellerlokale, og boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 3-53 og 54-70. Seksjonsnummer 3-53 utgjør Sinsenveien 3 borettslag, og er også bundet av borettslagets vedtekter. Seksjonsnummer 54-70 skal etableres som nytt borettslag, og vil også være bundet av borettslagets vedtekter.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Som følge av at eierseksjonssameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst for hhv. nærings- og boligseksjonene – se punkt 4.2 i vedtektene. Dette iht. regler om enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd.

Sameiebrøken for boligseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Sameiebrøken for næringsseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til

seksjonens hoveddel og evt. tilleggsdel(er). Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering. Utleie er ikke pliktig å melde til styret.

Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen er innforstått med at areal som i reguleringsplan S-4714 vedtatt 15. mai 2013 er regulert til gang-/sykkelvei, skal fradeles fra gnr. 126 bnr. 4 og overskjøtes vederlagsfritt til Oslo kommune. Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen forplikter seg til å stemme for – og i nødvendig utstrekning medvirke til – en slik fradeling og overskjøting, og skal ikke forhindre/forsinke dette på noen måte. Det skal etableres en vareleveringslomme i Hasleveien, tilknyttet seksjon 1. Dette innebærer behov for omregulering av arealet og flytting av fortau, og dermed en ny arealoverføring fra gnr. 126 bnr. 4 til Oslo kommune. Dette arealet er angitt i kart inntatt som vedlegg 1 til vedtektene. Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Carl Berner Passasjen forplikter seg til å stemme for – og i nødvendig utstrekning medvirke til – en slik fradeling og overskjøting, og skal ikke forhindre/forsinke dette på noen måte. Kart over dagens gang- og sykkelvei fremgår av vedlegg 1 s 1 og kart som viser nytt fortau og vareleveringslomme fremgår av vedlegg 1 s 2. Denne bestemmelsen kan ikke endres eller fjernes uten etter samtykke fra Hasleveien Eiendom AS ([org.nr. 990 653 275](http://org.nr.990653275)) eller Urbanium Gruppen AS ([org.nr. 918 858 520](http://org.nr.918858520)).

4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

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, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonene kun til næringsformål.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven (dvs. henholdsvis næring og bolig). Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f. eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig etablering, ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for fellesarealene for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. I tillegg fastsetter seksjonseierne egne ordensregler for henholdsvis:

- seksjonsnummer 1 (kjøpesenter/butikklokale)
- boligseksjonene 3-53 (Sinsenveien 3 borettslag)
- boligseksjonene 54-70 (Hasleveien 14 borettslag)

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp skilt, foliering, markiser, parasoller, beplantning og møbler mv. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal

I henhold til det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksrettene er ikke tidsbegrenset.

- Boligseksjonene snr. 3-70 har overfor de øvrige seksjonseierne eksklusiv evigvarendebruksrett til bakgård/hageareal/lekeplass jf. vedlegg 2 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten markert med gult. Hjemmelshaver av gnr. 126 bnr. 179 i Oslo kommune (p.t. Hasleveien 12 borettslag ([org.nr.916 390 203](http://org.nr.916.390.203))) har samme bruksrett som boligseksjonene til arealet som er markert med gult i henhold til tinglyst erklæring om dette.
- Boligseksjonene snr. 3-53 har også evigvarende enerett til bruk av takterrasse markert med rosa på taket av boligblokken Sinsenveien 3 jf. vedlegg 2 til vedtektene som viser dette takarealet. Bruksrett er evigvarende.
- Seksjon 1 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal foran seksjon 1 mot Sinsenveien, jf. vedlegg 3.
- Seksjon 1 og 2 har enerett til bruk av Sinsenveien 3 sin vegg mot syd og nord for skilting iht. punkt 4.3.
- Seksjon 1 og 2 har enerett til bruk av et nærmere avgrenset areal foran seksjon 1 mot bakgård mot Hasleveien for plassering av teknisk anlegg tilknyttet bruk av seksjon 1. Arealet som er inntegnet med gult i vedlegg 4, angir ca. plassering av dette anlegget og angir ikke grensen for anlegget nærmere. Dette arealet skal tilleggs som eksklusiv bruksrett til seksjon 1 og 2 uten tidsbegrensning i henhold til eierseksjonsloven § 25 6. ledd
- Borettslaget Sinsenveien 3 gis eksklusiv evigvarende bruksrett til bod i kjeller i hus B slik dette fremgår av plantegning over kjelleren i henhold til vedlegg 5.

4.3 Skilting mv. i tilknytning til seksjon 1

Seksjon 1 har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på seksjon 1 sin del av fasaden, tilleggsdeler til seksjon 1 samt følgende del av fellesareal/felles bygg: sydvegg og nordvegg på Sinsenveien 3. Seksjon 1 skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 4.2.

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Særskilte bestemmelser om fordeling av felleskostnader

5.1.1 Generelt om fordelingen

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og skal i utgangspunktet fordeles etter sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 29. Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene har klart ulike behov og bruksformål, har seksjonseierne en felles målsetting om at færrest mulig kostnader skal anses som felleskostnader som skal deles i henhold til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes seksjonseierne slik:

Seksjon 1 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «næringsdel». Boligseksjonene (snr. 3-53) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til

seksjonene betegnes i det følgende som «boliger Sinsenveien 3». Boligseksjonene (snr. 54-70) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «boliger Hasleveien 14».

5.1.2 Næringsdelen (snr. 1) skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til næringsdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg i glass, yttervinduer og del av fellesareal hvor næringsdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av næringsseksjonen alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- c) Håndtering av avfall for næringsdelen.
- d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
- e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.
- f) Eierne av seksjon 1 bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av seksjon 1, som for eksempel varelevering, serverings- og butikkvirksomhet og lignende.
- g) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende næringsdelen.
- h) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder næringsdelen.

5.1.3 Boliger Sinsenveien 3 (snr. 3-53) skal dekke følgende kostnader

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boliger Sinsenveien 3, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer og del av fellesareal hvor boliger Sinsenveien 3 har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av boliger Sinsenveien 3 alene.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boliger Sinsenveien 3.
- c) Vedlikehold, drift og utskiftning av heis som bare, eller i det vesentlige, betjener boliger Sinsenveien 3.
- d) Håndtering av avfall for boliger Sinsenveien 3.
- e) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boliger Sinsenveien 3.

- f) Kommunale avgifter som bare gjelder boliger Sinsenveien 3.
- g) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boliger Sinsenveien 3.
- h) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende boliger Sinsenveien 3.
- i) Eventuelt forretningsfører tillegg som bare gjelder boliger Sinsenveien 3.

5.1.4 Boliger Hasleveien 14 (snr. 54-70) skal dekke følgende kostnader

- f) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til Boliger Hasleveien 14, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer og del av fellesareal hvor Boliger Hasleveien 14 har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av seksjon 54 alene.
- g) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Boliger Hasleveien 14.
- h) Håndtering av avfall for Boliger Hasleveien 14.
- i) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Boliger Hasleveien 14.
- j) Kommunale avgifter som bare gjelder Boliger Hasleveien 14.
- k) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder Boliger Hasleveien 14.
- l) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende Boliger Hasleveien 14.
- m) Eventuelt forretningsfører tillegg som bare gjelder Boliger Hasleveien 14.

5.1.5 Tiltak som medfører særlig høye driftsutgifter

Driver en seksjonseier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye driftsutgifter kan årsmøtet vedta at vedkommende seksjon skal bære en større andel av felleskostnadene enn det sameiebrøken tilsier.

5.2 Felleskostnader som skal belastes i henhold til sameiebrøken

Følgende felleskostnader skal belastes i henhold til sameiebrøken:

- a) Utbedringskostnader som følge av svikt i byggets fundamentering eller bærende konstruksjoner under gateplan samt manglende drenering.
- b) Kostnader knyttet til vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av bygningselementer og installasjoner i det som er definert som fellesarealer og

som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne, jf. punkt 5.1 ovenfor.

- c) Kostnader til strøm til fellesarealer som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne, jf. punkt 5.1 ovenfor.
- d) Kostnader til byggforsikring.
- e) Styrehonorar.
- f) Andre kostnader som ikke knytter seg særskilt til den enkelte seksjon.

5.3 A-kontoinnbetaling og avregning mv.

Det skal innkreves et månedlig eller kvartalsvis beløp (forskudd a-konto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

Betaling av felleskostnader skal avregnes årlig for seksjon 1 og 2, noe som innebærer at for mye betalt beløp skal utbetales til seksjon 1 og 2, og ev. for lite betalt beløp skal innkreves fra seksjon 1 og 2.

6 PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

6.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseierens felles forpliktelser.

7 VEDLIKEHOLD

7.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser, reparasjon og utbedring av tilfeldig skade.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Boligseksjonene snr.3-53 bærer alene ansvaret for vedlikehold av heisene tilknyttet boligseksjonene snr.3-53, så lenge disse heisene utelukkende benyttes av boligseksjonene. Kostnader forbundet med heisene i boligseksjonene bæres av boligseksjonene alene jf. punkt 5.1.

Seksjon 1 bærer alene ansvaret for vedlikehold av glasstak over seksjon 1 samt rampe/port til varelevering til seksjon 1. Kostnader forbundet med glasstak og rampe/port til varelevering i seksjon 1 bæres av seksjon 1 alene, jf. punkt 5.1.

Vinduer og inngangsdører til seksjonene vedlikeholdes av seksjonseieren, og bekostes av denne.

Hver seksjonseier har et ansvar for og plikt til å sørge for godt og forsvarlig vedlikehold av de poster som den enkelte seksjonseier skal ha kostnadsansvaret for.

Våtrom inklusive sluk skal vedlikeholdes av seksjonseieren slik at vannskader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

7.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene og næringsseksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold skal imidlertid dekkes iht. punkt 5.1.

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

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

8 EIERSKIFTE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

Etter eierskifte har ny eier plikt til å utføre vedlikehold etter bestemmelsen her.

9 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer samt to varamedlemmer.

Eier av seksjon 1 har rett til å utpeke ett styremedlem. Det legges for øvrig opp til at det skal velges ett styremedlem fra hver del:

- Minimum ett styremedlem fra boligseksjonene (snr. 3-53)
- Minimum ett styremedlem fra næringsdelen (snr. 1)
- Minimum ett styremedlem fra boligseksjonene (snr. 54-70)

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styret kan gjenvelges.

10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 14.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

11 ÅRSMØTET

11.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

11.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

11.3 Ekstraordinært årsmøte

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

11.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Konstituering
2. Styrets beretning og årsregnskap
3. Valg av styreleder og styremedlemmer
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

11.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har boliseksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon de eier (totalt 68). For næringsseksjonene gjelder følgende: seksjon 1 har 37 stemmer og seksjon 2 har 1 stemme., jf. eierseksjonsloven § 52.

11.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

11.7 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

13 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

14 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret skal påse at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

15 SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter seksjonseierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til reguleringen i punkt 6, jf. punkt 8, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvorefter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

16 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for seksjonseierrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

17 MINDRETALLSVERN

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

18 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

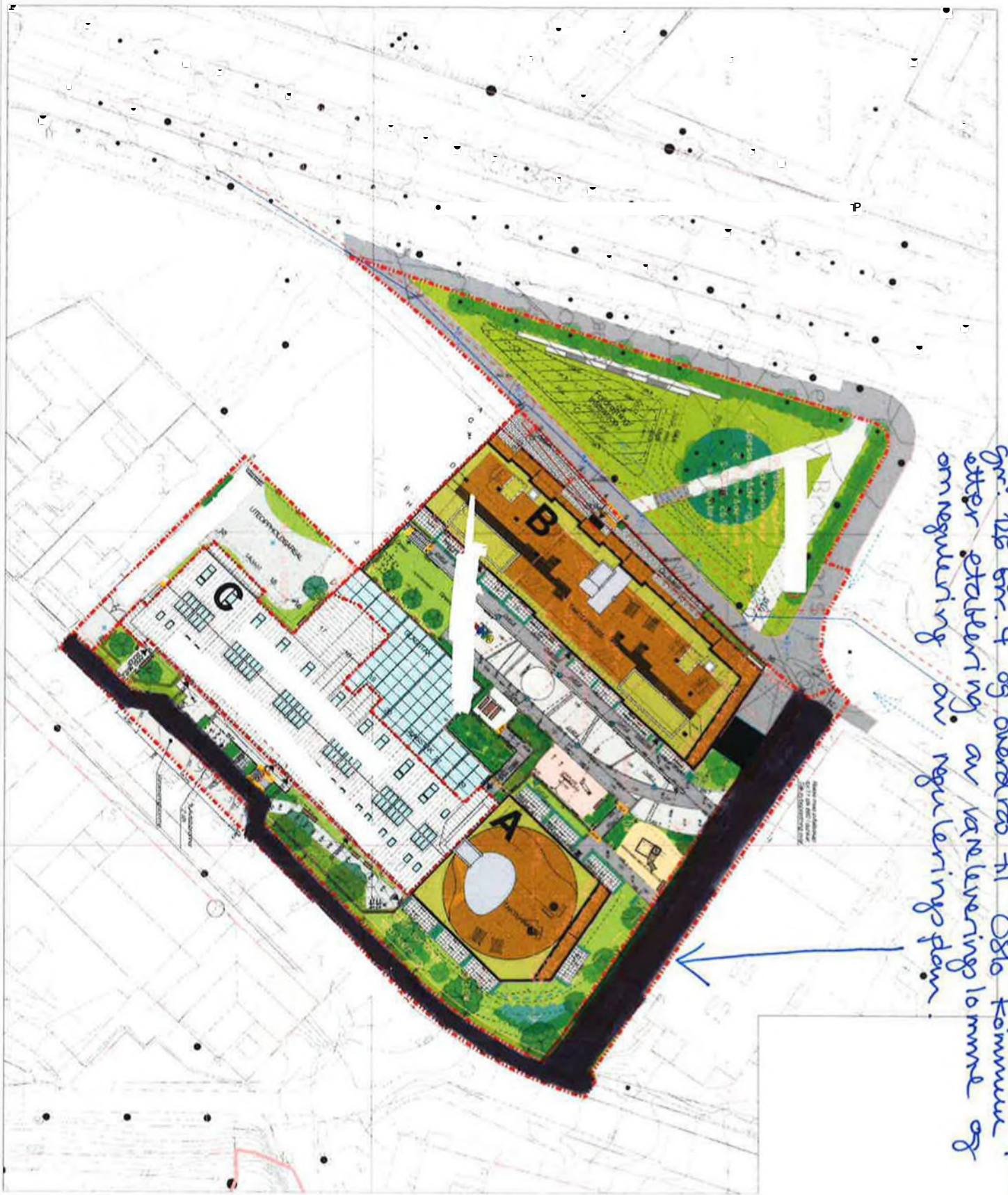
For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Vedlegg:

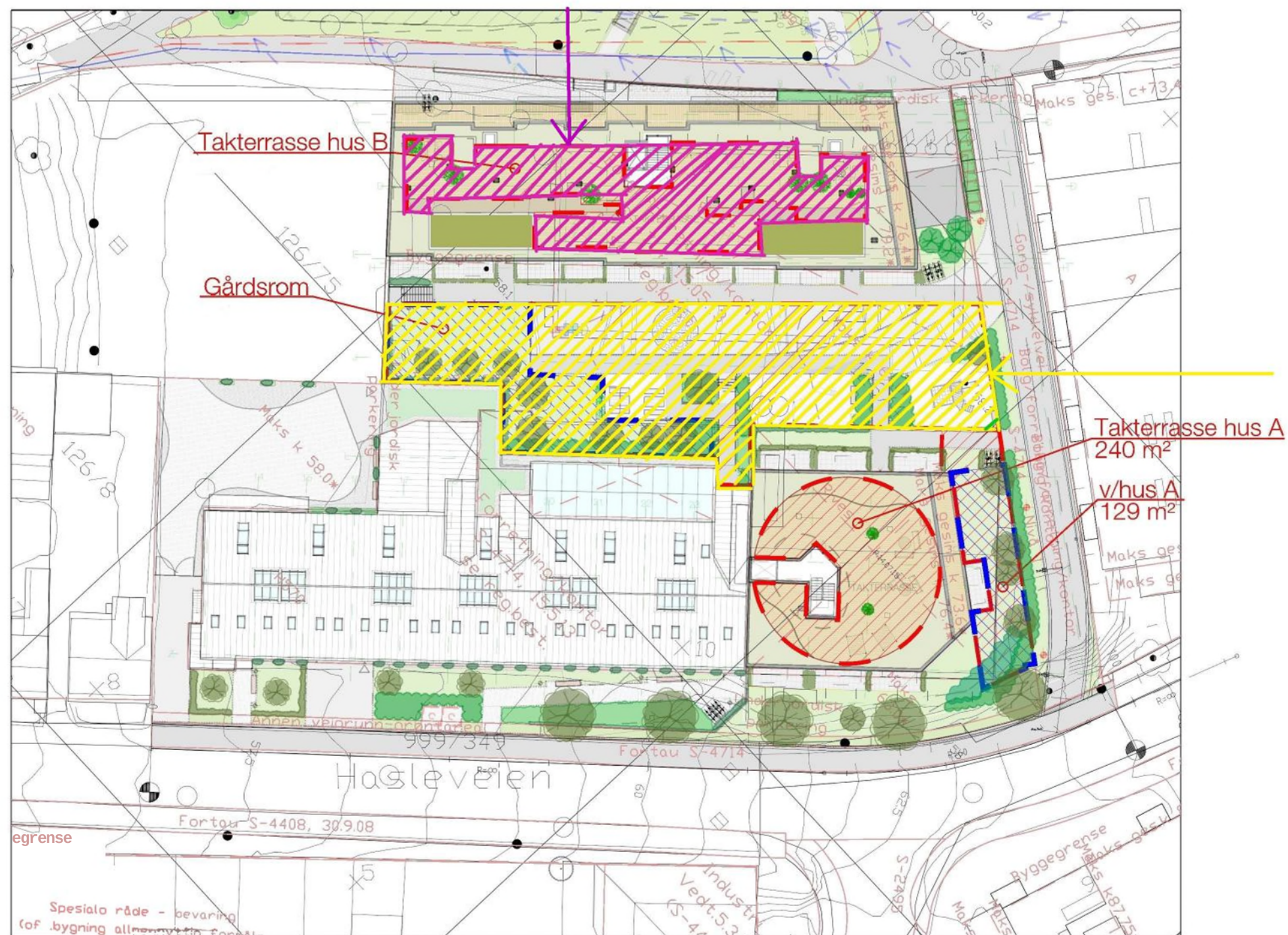
1. Kart over areal som skal fradeles fra gnr. 126 bnr. 4 i Oslo kommune,
2. Kart som viser bakgård/hageareal/lekeplass (markert med gul) og takterrasse hus B (markert med rosa) hvor boligseksjonene iht. nærmere beskrivelse i punkt 4.2 har enerett til bruk.
3. Kart over uteareal i bakgård mot Hasleveien hvor snr. 1 og 2 har enerett til bruk
4. Plantegning over kjeller i Sinsenveien 3 som viser visir bod som Sinsenveien 3 BRL har eksklusiv bruksrett til.



Gang- og sykkelvei + fortau som skal frastelle
gnr. 26 br. 4 og overdra til Oslo kommune



Snr. 3 -53 har enerett til bruk av takterrasse markert med rosa



Snr. 3-53 samt nye boligseksjoner som oppstår etter resekksjonering av snr. 54 har enerett til bruk av gårdsrom markert med gult.

Snr. 1 og 2 har enerett til bruk av areal til plassering av teknisk installasjon/anlegg tilknyttet næring i dette området. Markeringen av arealet i gult er kun ment som illustrasjon og angir ikke nøyaktig grense for plasseringen av anlegget/installasjonen.

