

VEDTEKTER

FOR

GRENSELUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 130 bnr. 219 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 01.06.2018
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65. Endret i årsmøte
05.06.19. Endret i digitalt årsmøte avholdt 11.05.20-19.05.20

1. SAMEIET

1.1. Om Sameiet

Eierseksjonssameiets navn er **GRENSELUNDEN EIERSEKSJONSSAMEIE**, heretter referert til som «**Sameiet**».

Grenselunden eierseksjonssameie omfatter eiendommen gnr. 130 bnr. 219 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg («**Eiendommen**»).

NB! Biloppstillingsplasser i underjordisk garasjeanlegg er på eiendommen gnr. 130 bnr. 224 i Oslo kommune, og ved overdragelser av biloppstillingsplass må eierandel i Garasjekjelleren fremgå av skjøtet. Se pkt. 1.5 og egne vedtekter for Grenselunden Garasjesameie for begrensninger i omsetning.

Sameiet består av 150 eierseksjoner, hvorav 149 boligseksjoner («**Boligseksjonene**») og 1 samleseksjon (seksjonsnummer 150) for næring («**Næringsseksjonen**») (i fellesskap kalt «**Seksjonene**»). Eier av en Seksjon kalles «**Seksjonseier**». I fellesskap kalles eierne «**Seksjonseierne**» eller «**Seksjonseiere**».

Seksjonene fremgår av vedlagte tinglyste seksjonering (**bilag 1**), med situasjonsplan og plantegninger.

Seksjonene ligger i tre separate bygg:

Bygning	Adresse	Inngang	Seksjoner
Blokk A	Grønvoll allé 20	Inngang nord	1-18
	Grønvoll allé 22	Inngang sør	19-54
	Grønvoll allé	Separate innganger	150
Blokk B	Grønvoll allé 24	Separat inngang til B-110	61
	Grønvoll allé 26	Separat inngang til B-109	60
	Grønvoll allé 28	Hovedinngang øst	55, 59, 62-94
	Grønvoll allé 30	Separat inngang til B-106	56
	Grønvoll allé 32	Separat inngang til B-105	57
	Grønvoll allé 34	Separat inngang til B-104	58
	Grønvoll allé 36	Hovedinngang vest	95-111
Blokk C	Grønvoll allé 38	Inngang øst	112-132
	Grønvoll allé 40	Inngang vest	133-149

1.2. Boligseksjonene

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel. Private balkonger/terrasser som ikke er markterrasser omfattes av hoveddelen til de Boligseksjoner de hører til. Markterrasser (terrasser på grunnen) utgjør tilleggsdel til de Boligseksjonene de

hører til. For hver Boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal med unntak av balkonger/terrasser.

1.3. Næringsseksjonen

Næringsseksjonen utgjør en samleseksjon, og har ikke tilleggsdeler utover dette. For Næringsseksjonen er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik samleseksjonens bruksareal (BRA) (med unntak av areal til hems).

1.4. Fellesarealene m.m.

Alle deler av Eiendommen som ikke omfattes av Seksjonene/bruksenhetene, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, tak, inngangsdører, vinduer, heis-/trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer så som gangveier, grøntanlegg, gårdsrom, oppholds-/lekearealer, felles takterrasser, svalganger, mv.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene Sameiernes, felles behov.

Alle fellesarealer og -anlegg som nevnt i dette punktet er i fellesskap omtalt som «**Fellesarealene**».

1.5. Boder, tekniske rom, sykkelparkering, parkering, mv.

Under Eiendommen, offentlig torg (Grønvoll Plass) og naboeiendommen Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie (gnr. 130 bnr. 139) ligger anleggseiendom («**Garasjekjelleren**») (gnr. 130 bnr. 224), som er et tingsrettslig sameie eid av Grenselunden Garasjesameie.

Eiendommen og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie har tinglyst rett til boder, tekniske rom, biloppstillingsplasser, sykkelparkering mv. i Garasjekjelleren.

Garasjekjelleren og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie har tinglyst rett til adkomst til Garasjekjelleren over Eiendommen. Dette inkluderer rett til bruk av nødvendig Fellesareal for adkomst til Garasjekjelleren, og dessuten alle nødvendige rømningsveier.

Grenselunden Garasjesameie eies av Grenselunden Eierseksjonssameie, Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie og eiere av biloppstillingsplasser.

I Garasjekjelleren er det fellesarealer hvor hele Sameiet har tekniske rom, mv., og hvor Boligseksjonene har en bod hver og felles sykkelparkeringsplasser. Enkelte av Seksjonseierne eier biloppstillingsplass(er) i Garasjekjelleren.

Biloppstillingsplass i Garasjekjelleren eiet av Seksjonseier i Grenselunden Eierseksjonssameie kan overdras sammen med Seksjonen eller til annen Seksjonseier i Grenselunden Eierseksjonssameie, men kan ikke eies av andre. Denne bestemmelsen er heller ikke til hinder for at Seksjon i Eiendommen og biloppstillingsplass i Garasjekjelleren leies ut uavhengig av hverandre. Utleie av biloppstillingsplass til eksterne er ikke tillatt med mindre, utleie skjer sammen med Seksjon.

Det foreligger egne vedtekter for Garasjekjelleren. Det henvises til disse vedtektene i sin helhet.

Eiendommen har tinglyst rett til å benytte et visst antall sykkelparkeringsplasser på Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie (bilag 6).

1.6. Kort om Eiendommens grenser mot Garasjekjelleren, offentlig torg og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie

På kjellernivå omfatter Eiendommen trappeløp, heissjakter og sluser/tilmaterganger inn til disse fra Garasjekjelleren. Eiendomsgrensen mellom Eiendommen og Garasjekjelleren går i veggens samme sted. I nedkjøringen til Garasjekjelleren går eiendomsgrensen mellom Eiendommen og Garasjekjelleren tilsvarende det øvre horisontalplanet for grensen til Garasjekjelleren (dvs. at eiendomsgrensen går under bakkenivå i nedkjøringen).

Mellom Blokk A og B og ut til adkomstveien ligger offentlig torg som skal eies av Oslo kommune.

Eiendommen grenser i nord mot Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

For en nøyaktig beskrivelse av eiendomsgrensene til Eiendommen henvises det til Matrikkelen. (Opplysningene i Matrikkelen går foran disse vedtektene).

2. DISPOSISJONSRETT

2.1. Seksjonene

2.1.1. Generelt

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to Boligseksjoner.

Den enkelte Seksjonseier disponerer fritt over egen Seksjon, med de begrensningene som følger av vedtektene og eierseksjonsloven. Seksjonen må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Utleie av seksjoner skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om seksjonsnummer, navn, telefonnummer og digital kontaktinformasjon til leietaker/leietakere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt. 1 og ifølge Seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Verken Styret eller en enkelt Seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder utnyttelse av en Seksjon, med mindre det svekker Eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige Seksjonseiere.

Ved salg av Seksjon plikter Seksjonseieren som selger å fremlegge vedtekter samt eventuelle andre bestemmelser som Seksjonseierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans/hennes vedtakelse av disse som bindende for seg.

2.1.2. Særlig om bruken av Næringsseksjonen

Næringsseksjonen kan brukes til enhver næringsvirksomhet som offentlige myndigheter tillater. Dette inkluderer blant annet, men er ikke begrenset til, restaurant, bevertning og servering, etter de til enhver tid gjeldende regler for slik virksomhet i området, herunder åpningstider og rett til uteservering.

Begrensninger i bruken av Næringsseksjonen, herunder endring av den virksomhet som drives i denne Seksjonen, krever tilslutning fra eier av Næringsseksjonen.

2.1.3. Særlig om bruken av Garasjekjelleren

Garasjekjelleren er en egen selvstendig anleggseiendom med gnr. 130 bnr. 224, organisert som et tingsrettslig sameie (Grenselunden Garasjesameie). Det foreligger egne vedtekter for

Garasjekjelleren, og det foreligger også tinglyste rettigheter til bruk for Eiendommen og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

2.2. Fellesarealene

2.2.1. Generelt

Den enkelte Seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Enerett til bruk av Fellesareal for en eller flere Seksjoner som angitt nedenfor, er ikke til hinder for nødvendig atkomst for de øvrige Seksjonene over slikt Fellesareal.

2.2.2. Enerett til bruk av Fellesareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av Fellesareal (trapper/heiser, ganger, svalganger, felles takterrasse, mv.).

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for Boligseksjonene. I forhold til fasade, gjelder dette fasaden der Boligseksjonene eller fellesareal Boligseksjonene har enerett til, grenser til yttervegg.

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av felles uteoppholdsareal på vestsiden av Offentlig torg; herunder lekeplass.

Det er tinglyst erklæring om felles adkomst på gangveier og gjensidig bruk av nærmere definert område på fellesarealene til Grenselunden og Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie. Grenselunden har rett til sykkelparkering på Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie og innenfor dette området (bilag 6).

Uavhengig av dette har Næringsseksjonen rett til nødvendig adkomst til egen Seksjon, postkasse, nødvendige tekniske rom, søppelkasser og lignende. Videre har Næringsseksjonen rett til nødvendig adkomst til Garasjekjelleren.

2.2.3. Enerett til bruk av Fellesareal for Næringsseksjonen

Næringsseksjonen har enerett til bruk av fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for Næringsseksjonen. I forhold til fasade, gjelder dette fasaden der Næringsseksjonen eller fellesareal Næringsseksjonen har enerett til, grenser til yttervegg.

Næringsseksjonen har i tilknytning til lovlig virksomhet i Næringsseksjonen rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter, på den delen av fasaden Næringsseksjonen har enerett til å bruke i henhold til avsnittet foran.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til eierne av Boligseksjonene, slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasaden skal ta hensyn til byggets arkitektur, være i samsvar med krav fra offentlig myndighet, og skje i samråd med Styret.

Vinduer i Næringslokalet skal utformes slik at de ikke er til sjenanse for byggets fasade.

2.3. Parkering og andre tiltak for Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En Seksjonseier kan med samtykke fra Styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte

funksjonsevne. Det samme gjelder for eier av Næringsseksjonen for brukernes tilgang til Næringsseksjonen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

I vedtektene for Garasjekjelleren er det fastsatt bestemmelser om bytteordning slik at Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne som allerede eier en biloppstillingsplass i Garasjekjelleren som ikke er opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, har rett til å kreve at Styret pålegger en Seksjonseier som eier slik biloppstillingsplass midlertidig å bytte biloppstillingsplass. For å ha rett til midlertidig å bytte biloppstillingsplass, må Seksjonseieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

Retten til å bruke en tilrettelagt biloppstillingsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Det henvises til nærmere bestemmelser i vedtektene for Garasjekjelleren.

Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige Seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten skal registreres i Foretaksregisteret.

2.4. Bygningsmessige arbeider

Utvendige lamper på balkonger og terrasser til den enkelte Seksjon, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av Styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av Årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjenning fra bygningsmyndighetene.

2.5. Ordensregler

Årsmøtet kan med vanlig flertall fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen (Husordensregler) (***bilag 2***).

3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

3.1. Felleskostnader

3.1.1. Generelt

Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets/Eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjonen.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor.

3.1.2. Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Boligseksjonene har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.2) dekkes av Boligseksjonene alene og fordeles etter den innbyrdes sameiebrøken til Boligseksjonene.

Dette omfatter kostnader til drift og vedlikehold av Boligseksjonene som ikke den enkelte Seksjonseier alene er ansvarlig for etter pkt. 6.1. Inkludert i dette er den del av fasaden som ikke er omfattet av pkt. 2.2.3.

Når det gjelder felles takterrasser, dekker Boligseksjonene alene kostnader til vedlikehold tilsvarende det som gjelder for den enkelte Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for private balkonger og terrasser, jf. pkt. 6.1.

Unntatt fra dette punktet er reparasjon eller utskifting av bygningenes yttertak (hele takkonstruksjonen ned til underliggende Seksjoner), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og lignende.

Eventuell forsikringspremie som relaterer seg særskilt til Boligseksjonene dekkes av Boligseksjonene alene.

3.1.3. Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonen

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Næringsseksjonen har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.3) dekkes av Næringsseksjonen alene.

Unntatt fra dette punktet er reparasjon eller utskifting av bygningenes yttertak (hele takkonstruksjonen ned til underliggende Seksjoner), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og lignende.

Næringsseksjonen skal ikke dekke kostnader til vaktmester eller drift/vedlikehold for uteområder og Fellesareal hvor kun Boligseksjonene har bruksrett, (jf. pkt. 2.2.2).

Eventuell forsikringspremie som relaterer seg særskilt til Næringsseksjonen dekkes av Næringsseksjonen alene.

Kostnader som følge av driften i Næringsseksjonen, slik som f.eks. kostnader til fettutskiller med mer, skal dekkes av Næringsseksjonen alene. Jf. også pkt. 3.1.6

3.1.4. Felleskostnader relatert til adkomst

Sameiet er ansvarlig for å betale sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av privat adkomstvei inn til Eiendommen, samt nedkjøringen til Garasjekjelleren, herunder kostnader til garasjeport. Sameiets andel av disse kostnadene fordeles likt på alle Seksjonene. Se bilag 6.

3.1.5. Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

Felleskostnader som ikke er omfattet av pkt. 3.1.2 – 3.1.4 dekkes av Seksjonene i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder blant annet, men er ikke begrenset til:

- (i) kostnader til drift og vedlikehold av øvrige Fellesarealer
- (ii) kostnader til forsikring, evt. eiendomsskatt, energiforsyning (fjernvarme), evt. felles vaktmester/vakthold ol., samt andre kostnader som gjelder Eiendommen i sin helhet

Kostnader for fellesfunksjoner (herunder tekniske funksjoner) i Garasjekjelleren som belastes Eiendommen/Sameiet under ett og som kun gjelder fellesfunksjoner for Boligseksjonene, skal fordeles på Boligseksjonene etter dette pkt. 3.1.5.

Kostnader for funksjoner (herunder tekniske funksjoner) i Garasjekjelleren som belastes Eiendommen/Sameiet under ett og som kun gjelder funksjoner for Næringsseksjonen, skal dekkes av Næringsseksjonen etter dette pkt. 3.1.5.

Kostnadene etter dette pkt. 3.1.5 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv. (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

Kostnadene til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet fordeles likt på alle Seksjonene.

3.1.6. Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

Kostnadsfordelingen etter pkt. 3.1.2 - 3.1.5 gjelder ikke for kostnader:

- (i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjonen(e) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at Seksjonene dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling
- (ii) til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene kan måles

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom Seksjonene etter nytte og/eller forbruk.

3.1.7. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte Seksjonseier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Plikten til å betale felleskostnader inntreer ved den enkelte Seksjonseiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av Sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et nærmere fastsatt beløp til Sameiet som likviditetstilskudd.

3.2. Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonseierne i samsvar med pkt. 3.1.

4. SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD

Den enkelte Seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre Seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot Seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til to ganger Grunnbeløpet i Folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette pkt. 5 kan gjøres gjeldende av Styret og den enkelte Seksjonseier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 3.1.6 siste avsnitt.

6. VEDLIKEHOLD MV.

6.1. Seksjonene

Seksjonseieren skal vedlikeholde Seksjonen (hoveddel og tilleggsdeler) slik at skader på Fellesarealene og andre Seksjoner forebygges, og slik at de øvrige Seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- (i) inventar
- (ii) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- (iii) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- (iv) skap, benker, innvendige dører med karmen
- (v) listverk, skillevegger, tapet
- (vi) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- (vii) vegg-, gulv- og himlingsplater
- (viii) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- (ix) vinduer og ytterdører
- (x) innvendige flater på balkong/terrasse og tilsvarende for markterrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor i dette pkt. 6.1, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 6.1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

6.2. Fellesarealene

Sameiet ved Styret 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 Seksjonene/bruksenhetene forebygges, og slik at Seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte Seksjonseierens vedlikeholdspunkt etter pkt. 6.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom Seksjonen, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom Seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle Seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til Seksjonen/bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i forrige avsnitt. Kontroll og arbeid i Seksjonene/bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for Seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis Sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med dette pkt. 6.2., og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en Seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. pkt. 3.1.6 siste ledd. Før Seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige Seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.3. Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

6.3.1. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 6.1 skal erstatte tap dette påfører andre Seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at Seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som Seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er Seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis Seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En Seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen Seksjonseier, men bare når Seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom Seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som Sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 6.2, gjelder reglene i dette pkt. 6.3.1 tilsvarende for Seksjonseierens erstatningsansvar overfor Sameiet.

6.3.2. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 6.2, skal Sameiet erstatte tap dette påfører Seksjonseierne gjennom skader på Seksjonene/bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom Sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor Sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at Sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som Styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er Sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis Sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som Sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en Seksjonseier, men bare når Sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot Styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for Sameiet.

6.3.3. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter pkt. 6.3.1 første og annet avsnitt og pkt. 6.3.2 første og annet avsnitt omfatter ikke indirekte tap.

Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn Seksjonen og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at Seksjonen eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter pkt. 6.3.1 og pkt. 6.3.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den enkelte Seksjonseier eller Sameiet, som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må disse selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

6.3.4. Krav mot tidligere avtalepart

En Seksjonseier eller Sameiet, kan gjøre krav etter pkt. 6.3.1, pkt. 6.3.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter pkt. 6.3.1 eller pkt. 6.3.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6.3.5. Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

Sameiet kan alene eller sammen med Garasjekjelleren og eventuelt Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie sette ut sine vedlikeholdsplikter etter pkt. 6.2 til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av Årsmøtet, jf. pkt. 10.4.

7. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter pkt. 8. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

8. FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)

Hvis Seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller Seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av Seksjonen/bruksenheten etter tvangssalg § 13.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 7 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er Seksjonseier.

9. ÅRSMØTET (SAMEIERMØTET)

9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

9.2. Ordinært Årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle Seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9.3. Ekstraordinært Årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to Seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene i samsvar med pkt. 9.13, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4. Innkalling til Årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på Årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til Årsmøte når det kreves av en Seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene Årsmøtet skal behandle. Skal Årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en Seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 9.2.

9.5. Saker Årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- (i) behandle Styrets årsberetning
- (ii) behandle og eventuelt godkjenne Styrets regnskap for foregående kalenderår
- (iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle Seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på Årsmøtet.

9.6. Saker Årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært Årsmøte etter pkt. 9.5, kan årsmøtet

bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 9.4 femte avsnitt.

Hvis alle Seksjonseierne er til stede på Årsmøtet og stemmer for det, kan Årsmøtet også treffe beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at Styret beslutter å innkalle til nytt Årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.7. Hvem som kan delta på Årsmøtet

Alle Seksjonseierne har rett til å delta på Årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 9.13. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av Seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av Seksjon har rett til å være til stede på Årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på Årsmøtet tillater det.

9.8. Ledelse av Årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være Seksjonseier.

9.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- (i) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- (ii) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet
- (iii) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
- (iv) pålegg eller krav etter pkt. 7 og pkt. 8 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Det gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9.10. Flertallskrav og særlige begrensninger i Årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 9.13.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet i samsvar med pkt. 9.13 for vedtak om:

- (i) Ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- (ii) Omgjøring av fellesarealer til nye Seksjoner/bruksenheter eller utvidelse av eksisterende Seksjoner/bruksenheter
- (iii) Salg, kjøp, utleie eller leie av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten), herunder Seksjon i Sameiet, som tilhører eller skal tilhøre Seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning. Dette medfører likevel ingen begrensning i Seksjonseierens rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 2
- (iv) Samtykke til at formålet for en eller flere Seksjoner/bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- (v) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- (vi) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser, der det ikke gjelder strengere krav for å fastsette eller endre vedtektsbestemmelser med det aktuelle innholdet
- (vii) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 14, foruten porttelefon med kamera. Porttelefon med kamera kan dog på annet grunnlag omfattes av andre vedtektsbestemmelser om flertallskrav

Vedtaket hvor det kreves uttrykkelig samtykke fra de Seksjonseierne som direkte berøres av endringen:

- (i) Endring av vedtektene pkt. 2 og det som følger av disse om enerett til bruk av Fellesareal
- (ii) Endring av vedtektene pkt. 3 og det som følger av disse om fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

9.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med Seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte Seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse Seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.12. Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseiere

Alle Seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om:

- (i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- (ii) oppløsning av Sameiet
- (iii) tiltak som er særlig inngripende eller særlig viktige
- (iv) tiltak som går ut over Seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte Seksjonseierne
- (v) Endring av vedtektene pkt. 18.

9.13. Beregning av flertall og optelling av stemmer på Årsmøtet

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- (i) Saker som kun angår Boligseksjonene eller Fellesarealer som Boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Boligseksjonene alene. Hver Boligseksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer
- (ii) Saker som kun angår Næringsseksjonen eller Fellesarealer som Næringsseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Næringsseksjonen alene
- (iii) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet (herunder vedlikehold og felleskostnader som samtlige Seksjoner er ansvarlig for, inkludert vedlikehold av fasader), avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Hver Seksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.14. Protokoll fra Årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på Årsmøtet. Møtelederen og minst én Seksjonseier som utpekes av Årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Seksjonseierne.

10. STYRET

10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og i tillegg to eller fire styremedlemmer, samt eventuelt varamedlemmer.

10.2. Valg av Styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Kun myndige fysiske personer kan velges til styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av Styret skal fratre.

10.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at Styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at Styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal Styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

10.5. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning

10.6. Inhabilitet

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

10.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap rett til å representere Seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder Seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av Årsmøtet eller Styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom, herunder tinglysing av dokumenter på Eiendommen og Seksjonene.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle Seksjonseierne i saker som nevnt i dette pkt. 10.7 første avsnitt. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har Styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for Seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

11. FORRETNINGSFØRER

11.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er Styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Det skal så langt det er mulig, ansette felles forretningsfører for Grenselunden, Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie og Garasjekjelleren.

11.2. Forretningsførerenes beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 10.5 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra Styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere Seksjonseierne på samme måte som Styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

11.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. REGNSKAP OG REVISJON

12.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

12.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor.

Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

13. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes.

Ved utvendig skade, innvendig skade i Seksjon som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen, når skaden er dekningsmessig under Eiendommens felles forsikring.

Ved annen skade på den enkelte Seksjon som dekkes av den felles forsikringen, betaler Seksjonseieren egenandelen.

Innboforsikring og forsikring utover det som dekkes av den felles forsikringen for Eiendommen, tegnes av den enkelte Seksjonseier. Den enkelte Seksjonseier er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om forsikringsvilkår, og å sørge for tilstrekkelig forsikringsdekning for sin Seksjon.

14. KAMERAOVERVÅKNING

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall gi Styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer. Beslutning om installering av kamera i porttelefon som kun aktiveres når det ringes på, omfattes ikke automatisk av dette flertallskravet, men behandles etter øvrige regler i disse vedtektene om flertallskrav.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at Seksjoneringsvedtaket er tinglyst, jf. eierseksjonsloven § 19.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneeting.

17. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

18. FORPLIKTELSER FOR SAMEIET OG FULLMAKT FOR STYRET

18.1. Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 18 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 18, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

18.2. Overføring av areal nord for blokk A fra Offentlig torg til Eiendommen

Ved grensejustering, arealoverføring, deling eller lignende å overføre areal nord for Blokk A (for avfallshåndtering og annet) som Oslo kommune krever eller tillater overført fra gnr/bnr 130/225 (Grønvoll Plass) og tillagt Sameiets eiendom gnr/bnr 130/219. (**Bilag 4** – arealet er ikke bindende angitt, og kan være gjenstand for endring fra bilag 4)

Overta hjemmel/eiendomsrett alene eller sammen med øvrige rettighetshavere til arealet dersom dette fradeles med eget gårds og bruksnummer.

Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie (gnr/bnr 130/139) og Garasjekjelleren (gnr/bnr 130/224) har sammen med Eiendommen rett til avfallshåndtering på dette arealet. Ved overføring av arealet til Eiendommen er Sameiet forpliktet til å tinglyse slik rett for disse eiendommene på Eiendommen (gnr/bnr 130/219), eventuelt til å akseptere at slik tinglyst heftelse følger med ved overføring eller hjemmelsovertagelse.

Etter ferdigstilling av funksjonene på arealet omfattet av dette pkt. 18.2, overtar Sameiet sammen med Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie alle rettigheter og plikter til dette fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og Oslo kommune. Dette gjelder uavhengig av om arealet tilføres Eiendommen, fradeles med eget gårds- og bruksnummer, eller blir liggende under gnr/bnr 130/225. Kostnader til drift og vedlikehold og renovasjonsavgift skal fordeles forholdsmessig mellom eiere/rettighetshaverne til avfallsanlegget. Dersom kommunen har en oppdeling av renovasjonsavgiften på eierne/rettighetshaverne, legges den til grunn ved fordelingen.

18.3. Fordrøyningskum under Grønvoll Plass

Det prosjekteres privat fordrøyningskum for Eiendommen under gnr/bnr 130/225 (Grønvoll Plass). (**Bilag 5** – plassering/arealet er ikke bindende angitt, og kan være gjenstand for endring fra bilag 5)

Etter ferdigstilling av slik fordrøyningskum overtar Sameiet alle rettigheter og plikter til kummen fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og Oslo

kommune. Dette gjelder uavhengig av om fordrøyningskummen tilføres Eiendommen, fradeles med eget gårds- og bruksnummer, eller blir liggende under gnr/bnr 130/225.

18.4. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 18.4 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Reguleringsplan (S-4883) og Utbyggingsavtale for Grenseveien 97
- (ii) Reguleringsplan (S-4934) og Utbyggingsavtale for Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene gnr/bnr 130/139 (Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie), 130/224 (Garasjekjelleren), 130/225 (Offentlig torg) og Eiendommen (130/219), eller mellom utbygger og Oslo kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Oslo kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres

18.5. Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)

Bistå Oslo kommune og utbygger av Eiendommen til å få gjennomført Reguleringsplan (S-4883) og Utbyggingsavtale for Grenseveien 97 og Reguleringsplan (S-4934) og Utbyggingsavtale for Grønvoll Allé 42-44 Eierseksjonssameie.

19. BILAG

- Bilag 1: Tinglyst seksjonering
- Bilag 2: Ordensregler
- Bilag 3: Liste over boder
- Bilag 4: Karttegning avfallshåndtering
- Bilag 5: Karttegning fordrøyningskum
- Bilag 6: Tinglyst erklæring om adkomst og utearealer
