

# **Vedtekter for Boligsameiet Gregers Grams vei**

Vedtatt av årsmøtet 27.mars 2019, sist endret i årsmøte 25. oktober 2021

## **§ 1 Formål**

Boligsameiet Gregers Grams vei består av eierne av gnr. 28, bnr.763 og 773 i Oslo, heretter kalt seksjonseierne. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet, med de unntak som fremgår av Lov om eierseksjoner (2018). (Heretter Eierseksjonsloven)  
Sameiet skal ikke ha økonomisk formål, men skal utelukkende sikre interessene til seksjonseierne og boligsameiet som fellesskap. For sameiet gjelder disse vedtekter samt Lov om eierseksjoner (2018).

## **§ 2 Seksjonseiers disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og Eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.  
Salg eller utleie av eierseksjoner skal meldes til styret som bare kan nekte å godkjenne ny seksjonseier eller leietaker dersom det foreligger saklig grunn.  
Korttidsutleie av eierseksjoner via Airbnb eller tilsvarende ordning er tillatt i inntil 60 dager pr. år.

## **§ 3 Seksjonseiers bruksrett**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.  
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved rehabilitering og ev. ombygging av bruksenheten skal

- ombygging av våtrom gjennomføres i henhold til gjeldende forskrifter – Våtromsnormen
- endring av arealbruken, f.eks. flytting av kjøkken, bad eller vaskerom, ikke gjøres på en måte som er til varig sjenanse for andre seksjonseiere
- sameiets felles installasjoner for vann, utlufting og strøm ikke endres
- avtrekkskanaler ikke flyttes på eller brukes til andre formål enn de er bygget for
- sjaktene med luftekanaler og vannrør være branntette
- inngangsdør til leiligheten, vinduer og vindusrammer og balkongen følge sameiets standarder for kvalitet, farge og utseende

Ingen må forandre utgangsdør, utvendig listverk, vinduer eller gjøre andre forandringer på bygninger eller fellesarealer uten å ha innhentet godkjenning fra styret eller årsmøtet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

## **§ 4 Garasjer og parkering**

Garasjer og bruksrett til garasjeplasser i fellesgarasjen skal følge seksjonen ved salg av eierseksjoner. Det er ikke tillatt å selge garasjeplasser eller bruksrett til garasjeplasser ved andre

anledninger.

Det er ikke tillatt å leie ut garasjer og bruksrett til garasjer til andre enn seksjonseiere i Boligsameiet Gregers Grams vei.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **§ 5 Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men anskaffelse av og innflytting med kjæledyr skal meldes til styret. Slikt dyrehold skal ikke være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

### **§6 Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan, etter vedtak i årsmøtet, også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen

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

### **§ 7 Panterett (legalpant)**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. De andre seksjonseierne har panterett har prioritet foran øvrige panteheftelser på seksjonen.

### **§ 8 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder i seksjonen, badekar og vasker
- apparater, f.eks. brannslukningsapparater
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler membran og sluk
- vegg- gulv og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører til seksjonene, herunder ansvar for utskifting av vinduer og balkongdører. Styret kan pålegge seksjonseier å skifte vinduer og balkongdører dersom de er i så dårlig forfatning at utskifting er nødvendig for å unngå skade på bygning eller utgjør sikkerhetsrisiko. Styret fastsetter materialvalg, utseende og farger ved utskifting.

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 bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk og ytterdører til seksjonen. Vedlikeholdsplikten omfatter heller 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 denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### **§ 9 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter § 8. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i 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 første og annet ledd, 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. Eierseksjonslovens § 29. 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.

### **§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter vedtektenes § 8, 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. For nærmere utdyping vises til Eierseksjonslovens §§ 34 og 36.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

### **§ 11 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes §9, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. For nærmere utdyping vises til Eierseksjonslovens §§ 35 og 36.

### **§12 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For øvrig vises til Eierseksjonslovens § 38.

### **§ 13 Fravikelse av bruksenheten (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 bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. For øvrig vises til Eierseksjonsloven § 39.

### **§ 14 Årsmøtet**

#### ***Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern***

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Årsmøtet består av samtlige seksjonseiere. 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.

#### ***Ordinært årsmøte***

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal senest én måned før årsmøtet varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

#### ***Ekstraordinært årsmøte***

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst et antall seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### ***Innkalling til årsmøte***

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte (8) og høyst tjue (20) dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre (3) dager.

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 vedtektenes 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 som er oppgitt av styret.

#### ***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

1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og godkjenne regnskapet for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer, valgkomité og revisor.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### ***Saker årsmøtet kan behandle***

Bortsett fra saker som **skal** behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta 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.

Det skal med alminnelig flertall på årsmøtet fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

### ***Hvem som kan delta på årsmøtet***

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon 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.

### ***Ledelse av årsmøtet***

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

### ***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 Eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### ***Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet***

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
4. samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
5. samtykke til reseksjonering etter Eierseksjonslovens § 20, annet ledd, annet punktum.

### ***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 fem 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

### ***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

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- og bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### ***Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet***

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

### ***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 dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne

## **§ 15 Styret**

### ***Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning***

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 – 7 medlemmer, fortrinnsvis en

fra hvert hus, minst en fra hvert bruksnummer, hvorav en er styreleder.

### ***Valg av styret, tjenestetid og vederlag***

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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 fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### ***Styremøter***

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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.

### ***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.

### ***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.

### ***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.

### ***Styrets representasjonsadgang og ansvar***

Styret har 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.

## **§ 16 Valgkomite**

Årsmøtet velger hvert år en valgkomité med 2-3 medlemmer. Komiteen har som oppgave, før det neste ordinære årsmøtet, å fremsette forslag til medlemmer av sameiets styre.

## **§17 Regnskap og revisjon**

### ***Plikt til å føre regnskap***

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

Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.



