

## **VEDTEKTER FOR ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE GNR 28, BNR 827, OSLO KOMMUNE**

Vedtatt på ordinært årsmøte 8. april 1999. Revidert på ordinært årsmøte 12. april 2011 og 19. april 2012 i henhold til Lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr.31 og korrigeret (§ 3) av styret i Ullernåsen Boligsameie jf meddelelse av 12.2.2014. Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 8.april 2014 og 26.04.2016 og på ordinært årsmøte 28.03.2017. Sist endret og tilpasset ny eierseksjonslov på det ordinære årsmøtet 20.03.2018.

### **§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Sameiets navn er Ullernåsen Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo, og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Sameiet består av 422 boligenheter med tilhørende terrasse(r) og 1 næringsenhet i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 13. august 1975. Hver seksjonseier har enerett på bruk av sin bolig-/ næringsenhet. Én garasje plass utgjør tilleggsdel til den enkelte enhet i henhold til ovennevnte oppdelingsbegjæring. Alle eiere av enheter er medlemmer i sameiet og kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte boligenheter, jf eierseksjonsloven § 4. Boligenhet og fellesareal kan kun nyttes i samsvar med formålet for disse, og ikke slik at det er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre seksjonseiere, ref eierseksjonsloven § 25.

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre og nødvendig tillatelse fra offentlige myndigheter har en seksjonseier ikke rett til å endre fasade, foreta bygningsmessige endringer eller installasjoner. Innvendige endringer i den enkelte enhet, som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom boligenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier plikter å gi tilgang til boligenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, jf eierseksjonsloven § 33.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, sameiets vedtekter og generelle ordensregler fastsatt av sameiet.

### **§ 3 FORDELING AV FELLESUTGIFTER OG FELLESINTEKTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon.

Styret i sameiet fastsetter et akontobeløp, som hver seksjonseier skal innbetale forskuddsvis hver måned til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Årsmøtet kan vedta at deler av akontobeløpet avsettes til et vedlikeholdsfond eller til andre fellestiltak på eiendommen.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet er vedtatt med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

### **§ 4 HEFTELSESFORM**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

## **§ 5 MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin boligenhet. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve boligenheten solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at enheten kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt, jf eierseksjonsloven § 38.

## **§ 6 FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av boligenheten etter tvangsfullbyrdsloven kap 13, jf eierseksjonsloven § 39.

## **§ 7 VEDLIKEHOLD**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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 på balkong, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunkt inn til boenheten, og elektriske ledninger omfattes til og med enhetens sikringsboks.

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 denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, anlegg og utstyr, inngangsdører til oppgangene og trappeopp ganger, er sameiets ansvar. Det ytre bygningsmessige vedlikehold av terrasser/balkonger er sameiets

ansvar, men det er den enkelte seksjonseiers ansvar å se til at bruk av disse ikke påfører bygningen eller andre seksjoner skade.

## **§ 8 UTVENDIG FELLESAREAL**

1. Alle utearealer i Ullernåsen Boligsameie er fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 4 og seksjoneringsbegjæring for Ullernåsen Boligsameie pkt. 2.

2. Styret kan etter søknad gi seksjonseiere med boligenhet som har direkte adgang til fellesareal på bakkeplan, en midlertidig bruksrett til naturlig tiliggende areal, jf. eierseksjonsloven § 25. Arealet forblir juridisk sett fellesareal.

3. Oppsetting av gjerde eller andre fysiske hindringer for øvrige seksjonseieres tilgang er ikke tillatt.

4. Styret kan gi tillatelse til oppføring av platting etter fremsettelse av skriftlig søknad. Søknaden skal inneholde tegning/bilde og konkrete mål av installasjonen.

5. Seksjonseier som er gitt midlertidig bruksrett til fellesareal, plikter å vedlikeholde området i henhold til eierseksjonsloven § 19. Eventuelle skader på installasjoner oppført på fellesareal er den enkeltes ansvar, og omfattes ikke av sameiets kollektive forsikring.

6. Styrets godkjenning av søknad om oppføring av installasjon på fellesareal innebærer intet ansvar på sameiets side for skader som måtte oppstå som følge av seksjonseiers manglende vedlikehold, eller eventuelle avhendingsrettslige krav som fremmes av fremtidige kjøpere av seksjonen.

7. Seksjonseier som har oppført installasjon på fellesareal, er i henhold til alminnelige erstatningsrettslige prinsipper erstatningspliktig for enhver skade på naboseksjoners eiendom eller på fellesareal som er forårsaket av eiers manglende vedlikehold.

8. Gitt tillatelse til midlertidig bruk av fellesareal kan tilbakekalles. Likeledes kan tålt bruk av fellesareal opphøre.

9. I vurderingen av hvorvidt seksjonseiere skal pålegges å fjerne installasjon på fellesareal, skal det særlig ses hen til hvorvidt installasjonen medfører beslagleggelse av terreng som naturlig kan benyttes av øvrige seksjonseiere. Videre skal det ses hen til om det foreligger brudd på vedlikeholdsplikten.

## **§ 9 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

Erververe og leietakere av boligenheter skal meldes til styret v/forretningsfører for registrering. Eiere av boligenheter som ikke bor i enheten, må melde fra om sin (eller kontaktpersons) bopeladresse til styret v/forretningsfører.

## **§ 10 ÅRSMØTE**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig med skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligenhet har rett til å være til stede og uttale seg på årsmøtet.

## **§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret

finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet, jf eierseksjonsloven § 42.

Styret v/forretningsfører skal gi skriftlig varsel til seksjonseierne om dato for årsmøtet samt frist for innlevering av saker som ønskes behandlet der. Skriftlig innkalling til årsmøtet skal skje minst 8 og høyst 20 dager i forkant av møtedato. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere frist, som uansett skal være på minst 3 dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte ikke innkalt skal tingretten, snarest og på seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører, jf eierseksjonsloven § 34.

## **§ 12 SAKER SOM ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte;

- behandle styrets årsrapport
- behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- velge medlemmer til valgkomiteen (når valgperioden er utløpt).

Årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf eierseksjonsloven § 44.

## **§ 13 ÅRSMØTETS LEDELSE, PROTOKOLL OG VEDTAK**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en seksjonseier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver enhet i sameiet utgjør én stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall. Ved opptelling anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 48.

Jf eierseksjonsloven § 49 kreves det minst to tredjedeler av avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder enheter i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og reseksjonering som vil medføre en økning av seksjoner og stemmeantall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar og utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

#### **§ 14 STYRE**

Styret i Ullernåsen Boligsameie består av 6 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen, så fremt ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges, jf eierseksjonsloven § 55.

Styret konstituerer seg selv og velger eventuell nestleder, samt fordeler ansvarsoppgaver til de enkelte medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styrelederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne, jf eierseksjonsloven § 62.

Styret er ansvarlig for til enhver tid å holde bebyggelsen fullverdiforsikret. Egenandel ved forsikrings-skade med opprinnelse i boligenheten, eller i utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, belastes seksjonseier – så fremt denne har utvist uaktsomhet.

#### **§ 15 VALGKOMITÉ**

Valgkomité i Ullernåsen Boligsameie består av 3 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen så sant ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Medlemmer av valgkomité må være myndige og bare fysiske personer kan velges.

Valgkomité skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til styret når disse er på valg.

Valgkomité foreslår for årsmøtet den årlige godtgjørelse for styret.

Styret skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til valgkomité når disse er på valg.

#### **§ 16 STYREMØTE**

Styreleder skal sørge for at styret holder møte etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene, jf eierseksjonsloven § 56.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, jf eierseksjonsloven § 58 Vedtektenes § 13 tredje ledd gjelder tilsvarende i styremøter.

#### **§ 17 FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

#### **§ 18 REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap fra foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte, jf eierseksjonsloven § 44.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

#### **§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.