

# VEDTEKTER FOR VESTLIBAKKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den 29.04.2004, med siste endring i sameiermøte 02.04.2014 og i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

## 1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestlibakken boligsameie (heretter sameiet). Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 19. mars 1986.

## 2 Eiendommen

Bebyggelsen og festerett til gnr 99 bnr 20 i Oslo ligger i sameie mellom de 333 boligseksjonene som bebyggelsen og festeretten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameierandelens størrelse.

## 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.<sup>1</sup>

Styret skal gi samtykke til erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker av hele eller deler av bruksenhet. Samtykke skal foreligge før erverv, utleie eller fremleie finner sted. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Seksjonseier skal sørge for at erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker godtar sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.<sup>2</sup>

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Ved erverv av seksjon har erververen gjennomgått sameiets vedtekter og husordensregler og akseptere disse som bindende for seg.<sup>3</sup>

Erverver av seksjon må godta sameiets regler til godkjenning av person som skal leie eller fremleie seksjonen og regler ved behandling av saker som gjelder klager på leietager eller fremleietaker av seksjon. Godtar ikke erverver disse regler utgjør dette saklig grunn til å nekte godkjenning av erverver. Slike regler vedas på sameiermøte med alminnelig flertall blant de møtende seksjonseiere.<sup>4</sup>

## 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare brukes til bolig. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan kreves overprøvd av sameiermøtet, som også kan gi retningslinjer for bruken.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på

fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmers funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Rehabilitering av bad og andre våtrom må utføres av autorisert rørlegger og/eller annen fagmann. Etter at arbeidet er utført skal utførende fagmann avgi erklæring på vegne av seksjonseieren til styret om at arbeidet er utført i henhold til gjeldene våtromsnorm.

Ved skader som er seksjonseiers ansvar i henhold til eierseksjonsloven, men som allikevel kan dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen til forsikringsselskapet.<sup>5</sup>

En eller flere av sameierne kan ved bestemmelse i vedtektene gis enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperioden utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt. 14 nedenfor.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes plikter overfor sameiet.

En seksjonseier har ikke adgang til å sette opp parabolantenne eller annen fast synbar innretning på eller i tilknytning til balkong og/eller fasade uten at det foreligger samtykke til dette fra styret. Slikt samtykke skal foreligge før tiltaket kan iverksettes og styret kan gi slikt samtykke forutsatt av at;

- Innretningen plasseres slik at den ikke er synlig utenfra, for eksempel ved at den plasseres bak balkongkassen.
- Antennen settes opp uten at bygningen skades, for eksempel ved at antennefoten limes fast slik at det verken oppstår kondens- eller fuktproblemer som kan skade bygningen.<sup>6</sup>

## **5 Fordeling av felleskostnader – ansvar utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles plikter.

Av sameiets felleskostnader fordeles 40% likt mellom sameierne. Resten, 60%, fordeles etter arealet på den enkelte seksjon. Sameiermøtet fastsetter størrelsen på akontobeløpet som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Styret har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold av bygningene og eiendommen for øvrig, samt å påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Mislighold av dette er vesentlig mislighold iht. vedtektenes pkt. 13

## **6 Lovbestemt og vedtektbestemt panterett**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Som sikkerhet for sameierenes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterett med kr. 20.000.- i hver seksjon.

Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene og kommer i tillegg til den lovbestemte panteretten. Den har prioritet etter 80% av "den til enhver tid gjeldende verditakst".

Ved overdragelse av seksjon blir kjøper og selger solidarisk ansvarlige for sameiets krav mot selger.

## **7 Vedlikehold og påkostninger**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Ingen sameier kan endre farver utvendig eller foreta bygningsmessige endringer uten etter skriftlig samtykke fra styret.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Styret skal sørge for at det finnes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles på samme måte som felleskostnadene.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningen skje som en del av de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## **8 Sameiermøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### *8.1 Berammelse og innkalling*

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest 8 dager før det ordinære sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med tre dagers varsel.

Innkallingen skal skje skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi saker som skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noen anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### *8.2 Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig og fullmektigen kan kun inneha en fullmakt. Fullmektigens stemmegivning på sameiermøte er derved begrenset til en stemme som seksjonseier og en som fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.<sup>7</sup>

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver på sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

### *8.3 Ledelse og protokoll*

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet. Kopi av protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsføreren kontor.

### *8.4 Stemmeberegning og flertallskrav*

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, med unntak av seksjoner i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) tiltak som har sammenheng med sameiernes og- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For 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 sameiere.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

#### *8.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet*

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og godkjenne årsregnskapet for foregående år
- 3) fastsette budsjett for kommende år
- 4) vesentlige poster budsjettet og tiltak skal spesifiseres og kommenteres
- 5) velge styreleder når lederen er på valg,
- 6) velge styremedlemmer som er på valg,
- 7) velge varamedlemmer til styret som er på valg
- 8) velge revisor når tidligere revisor skal fratruke
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **9 Styret**

### *9.1 Styrets oppgave og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret har fullmakt til å opptre på vegne av seksjonseierne innenfor boligsameiets formål og det driftsbudsjett som vedtas i ordinært, eventuelt ekstraordinært sameiermøte

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av lederen og et styremedlem i fellesskap.

### *9.2 Valg av styre*

Styret skal bestå av tre til fem medlemmer og tre varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt.

Det antall styremedlemmer som skal velges fastsettes av sameiermøtet etter forutgående avstemning som egen sak på dagsordenen. Medlemmer som trer ut av styret i funksjonsperioden skal erstattes med varamedlemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid er et styremedlem og varamedlem valg for to år.

### *9.3 Styremøter*

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er 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 møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmer som var til stede.

### *9.4 Ugildhet*

I styremøte kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende eller personlig særinteresse i.

Det samme gjelder for forretningsføreren.

## **10 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **11 Forretningsfører og funksjonærer**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## **12 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **13 Mislighold**

### *13.1 Pålegg om salg*

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere en seks måneder fra pålegget er mottatt, jfr. lov om eierseksjoner § 26.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

### *13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret krev fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller bruker).

## **14 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene**

I medhold av esl § 19 femte ledd fastsettes følgende:

De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke de boder og garasjeplasser som er tildelt. Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiermøtet etter reglene om vedtektsendringer jfr. pkt. 3 foran.

Sameier som ikke eide eller leide garasje plass ved overgang fra borettslag til boligsameie, plikter å gjøre kjøper av vedkommende seksjon oppmerksom på at kjøperen er forpliktet til å leie garasje plass og betale det innskudd og den leie som fastsette av styret.

Enhver sameier og vedkommende husstandmedlemmer eller leietaker som eier eller disponerer bil plikter å leie garasje plass.

Hvis sameier eller ingen av hans husstand har bil, kan garasjeplassen fremleies.

## **15 Forhold til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

---

<sup>1</sup> Endret på sameiermøte 31.03.11

<sup>2</sup> Endret på sameiermøte 31.03.11

<sup>3</sup> Endret på sameiermøte 31.03.11

<sup>4</sup> Endret på sameiermøte 31.03.11

<sup>5</sup> Lagt til på sameiermøte 25.03.10

<sup>6</sup> Lagt til på sameiermøte 02.04.14

<sup>7</sup> Lagt til på sameiermøte 29.03.12