

VEDTEKTER

FOR

SKULLERUDHØGDA V BOLIGSAMEIE

Fastsatt på konstituerende sameiermøte 24.10.1990. Endret på ordinært sameiermøte 17.04.96/16.03.98/16.03.99/ 12.03.03/ 23.03.04/ 11.04.2013/12.04.2018

§1.

Navn. forretningskontor og formål

Sameiets navn er Skullerudhøgda V Boligsameie.

Sameiet har forretningskontor i Oslo og består av 106 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert den 20. april 1990 og tinglyst den 24. april 1990.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 168, bnr. 93 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2.

Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner (§ 22 i eierseksjonsloven).

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon og eksklusiv disposisjonsrett til den bolig som inngår i seksjonen.

En sameier plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæring, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler vedtatt av sameiermøtet.

Seksjonen skal kun benyttes i samsvar med formålet, og ikke på en urimelig eller unødvendig måte som kan være til skade eller ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellessanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Innvendig i en seksjon skal alle bygningsmessige forandringer eller installasjoner som angriper bærende konstruksjoner, forhåndsgodkjennes av styret.

Dersom det oppstår skade i egen seksjon, som etter styrets vurdering skyldes seksjonseiers egne forhold og ansvar, og som ikke vedrører felles installasjoner og lignende, skal seksjonseier kreves for sameiets egenandel til sameiets forsikringsselskap

Utenfor seksjonene skal alle bygningsmessige forandringer eller installasjoner på alt fellesareale godkjennes av styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av

installasjonene.

Styret skal gis adgang til seksjonen ved nødvendig ettersyn av fellesinstallasjoner, slik som røropplegg, stoppekraner og lignende iht. sameiets internkontroll. Dersom seksjonseier nekter styret adgang til seksjonen, vil denne miste rett til erstatning ved vannlekkasje og lignende. Seksjonseier må da dekke alle kostnader selv, likeså skader som måtte bli påført andre seksjoner som følge av lekkasjen. Styrets inspeksjon skal varsles seksjonseier i god tid før den finner sted.

§3. **Fellesutgifter.**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene og betales forskuddsvis med et å konto beløp den 1. hvert kvartal.

Ved erverv av seksjon hefter ny seksjonseier for tidligere seksjonseiers ubetalte fellesutgifter.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

Styret, representert ved forretningsfører, skal påse at sameiere som ikke betaler sin andel av fellesutgiftene blir frakoplet UPC kabelnett. Det er vederlagsfritt å gjennomføre en slik frakopling. Det koster derimot ca. kr. 1.200,- å kople seg til nettet i ettertid. Dette er en kostnad den respektive sameier må betale.

§4. **Vedlikehold.**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon og andre rom som inngår i seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

Dette innbefatter seksjonens elektriske anlegg til og med sikringsskapet. Vedlikeholdsplikten omfatter også innvendige rør til vann, varme og sanitær (WS), forutsatt at de er synlige og/eller lett tilgjengelig fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer som er utført av nåværende eller tidligere sameier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

I tillegg har eier av seksjon med balkong vedlikeholdsansvar for balkongens innside, som må forstås å være balkongtak, -vegger, -gulv, -vinduer og -dør.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer og utvendig anlegg samt maskiner og utstyr er sameiets ansvar.

Sameier er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

§5. **Vedlikeholdsfond.**

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall fondsavsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp som betales til fondet innkreves sammen med den kvartalsmessige betaling

til dekning av fellesutgiftene.

§6.

Registrering av sameiere og leietagere.

Erverver av seksjon skal meldes til styret for registrering.

Når en bruksenhet skal leies ut, må seksjonseier snarest mulig opplyse styret om leietagers navn, antall medlemmer i husstanden og leieforholdets antatte varighet.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon som ikke overholder dette ilegges et gebyr stort kr. 1000,- som skal dekke ekstrakostnader og unødig bruk av ressurser.

Seksjonseier som leier ut sin seksjon, som ikke oppgir ny bostedsadresse til sameiets foretningfører ilegges et gebyr stort kr 400,- for å dekke ekstrakostnader vedr oppfølging.

Seksjonseier er ansvarlig for leietagers oppførsel innad i sameiet og skal informere om husordensreglene og andre ordensregler som bør være en del av leiekontrakten.

Ved utleie til fremmedspråklige plikter seksjonseier å forsikre seg om at leietager forstår innhold og betydning av husordensregler og andre ordensregler.

Det kan innebære at seksjonseier må sørge for å få dette oversatt til leietagers språk.

§7.

Styrets kompetanse.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for at sameiets anliggender forvaltes i samsvar med lov, vedtekter og sameiermøtevedtak. I samsvar med lov om eierseksjoner treffer styret alle bestemmelser som loven eller vedtektene ikke tillegger sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas med vanlig flertall av et sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet. I slik sammenheng forplikter to styremedlemmer i fellesskap sameiet og tegner sameiets navn. Det ene medlemmet skal fortrinnsvis være styrelederen.

Styret skal bestå av 5 faste medlemmer.

§8.

Om styremøtet.

Styreleder sørger for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, dog minst to ganger i året. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles, Styremøter ledes av styreleder. Er vedkommende ikke tilstede og nestleder ikke valgt, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

De som stemmer for et vedtak, må allikevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Vedtaket fattes med vanlig flertall.

Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§9. **Sameiermøtet.**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøter, med mindre det åpenbart er unødvendig eller gyldig forfall foreligger.

Sameier har rett til å delta i sameiermøtet med forslagsrett, talerett og stemmerett.
Sameier har rett til å møte ved fullmektig.
Fullmektigen skal fremlegge skriftlig fullmakt som kan tilbakekalles når som helst.
Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem, styremedlem, forretningsfører, revisor og en leietager fra hver bruksenhet har rett til å være tilstede og uttale seg.

Sameier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg bare hvis sameiermøtet gir tillatelse.

Under møteleders ansvar føres protokoll over saker som er til behandling og sameiermøtets vedtak.

Protokollen oppleses før møtets avslutning og underskrives av møteleder og to tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§10. **Innkallelse til sameiermøte.**

Sameierne skal forhåndsvarsles om datoen for det ordinære sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallelse til det ordinære sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varslingsfrist på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte innkalles med minst 14 dagers varsel. Innkallelse til

sameiermøte må bestemt angi sakene som skal behandles.

Forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kan behandles hvis hovedinnholdet er angitt i innkallelsen.

Hvis et sameiermøte som skal avholdes etter lov, vedtekter eller tidligere sameiermøtevedtak ikke blir innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsføreren kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§11.

Saker til behandling på ordinært sameiermøte.

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles;

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Regnskap og budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Senest luke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap, budsjett og revisors beretning sendes til sameiere med kjent adresse. Innkallelsen og disse dokumentene skal være tilgjengelig på sameiermøtet.

§12.

Møteledelse og flertallskrav.

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

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen og vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bebyggelsen eller tomten, som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- f) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

§13.

Revisjon og regnskap.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør til ny revisor velges.

Revisor skal være statsautorisert eller registrert. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§14.

Forretningsfører og ansatte.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha 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 forpliktelser og si dem opp eller avskjedige dem.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

§15.

Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. § 26 i eierseksjonsloven.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget 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 enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. § 26 i eierseksjonsloven.

§16.

Fravikelse.

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. § 27 i eierseksjonsloven.

Etter reglene i § 27 i eierseksjonsloven kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier (utkastelse av leieboer).

§17.

Bygningsmessige arbeider.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Det skal innhentes tillatelse fra styret før det monteres parabolantennener i sameiet. Alle henvendelser om monteringstillatelse skal skje skriftlig til styret. Kriterier for montering av parabolantennener fastsettes av styret. Ulovlig monterte parabolantennener kan kreves fjernet.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter vedtak i et sameiermøte.

Det samme gjelder arbeider som kreves meldt til bygningsmyndighetene. Melding til offentlig myndighet skal forhåndsgodkjennes av styret og sendes i sameiets navn.

Hvis sameiermøtet har vedtatt at ovennevnte etter en samlet plan kan iverksettes av sameiere etter individuelt ønske og når det passer, skal slik iverksettelse og eventuell timeplan forhåndsgodkjennes av styret

§18.
Vedtektssendring.

Endring i sameiets vedtekter kan vedtas av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

§19.
Habilitetsregler for sameiermøte og styre.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon.

Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann hvis man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§20.
Utleie av parkeringsplasser.

Det ble vedtatt på årsmøte av 12.04.2018 at utleie av parkeringsplasser kun kan leies ut til beboere eller eiere av seksjoner i sameiet.


§21.
Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt annet ikke følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Oslo den 12.04.2018


Øyvind Gulbrandsen
referent


Jan Stanislaw Zarosa


Stein Lien