

# **VEDTEKTER**

**for**

**Boligsameiet Ulven Terrasse**

**Oslo**

**Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 22. oktober 1984, med senere endringer og tillegg. Siste endring av vedtektene er fra sameiermøte 15. mars 2016.**

**Disse vedtektene referer seg til reglene i Lov om eierseksjoner av 15. januar 1997.**

## **§ 1 SAMEIETS NAVN**

Sameiets navn er Boligsameiet Ulven Terrasse, som er en direkte fortsettelse av Ulven Terrasse Borettslag. Sameiet består av 215 seksjoner av eiendommen gnr. 131, bnr. 93 i Oslo, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 27. november 1986.

## **§ 2 FORMÅL**

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

Innunder pkt. 2 hører bl.a. utvendig vedlikehold av medlemmenes leiligheter, som maling, takbelegg, utvendig kloakk og vannledninger, trappeoppgang, korridorer, fellesrom, felles boder, vaskeri, tørkeplass, søppelkasser, gårdsplass, grøntanlegg og beplantning, felles lys og felles TV-anlegg.

Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av egen leilighet, herunder innvendig del av terrasse.

I tilfelle tvil om sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet på sameiermøtet j.fr. § 14 i vedtektene.

## **§ 3 SEKSJONER OG SAMEIER**

En sameier overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken. Seksjonen omfatter leilighet angitt med nummer og som han/hun har eksklusiv bruksrett til. Bod tildeles av styret og er basert på den bruk som innehas ved stiftelsen av sameiet. Endring av denne bruksretten kan ikke skje uten de respektive seksjonseiere samtykker.

## **§ 4 SAMEIERS RÅDERETT OG OVERDRAGELSE AV SEKSJON**

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, likevel slik at:

1. For bruk av eiendommen er det fastsatt ordensregler gjeldende fra 01.01.1985.
2. For utleie gjelder § 5 og
3. erverver av en seksjon må godkjennes av styret.

Styret kan ikke uten saklig grunn nekte godkjenning av erverver. Nekte styret å godkjenne erverver, skal det gi erverver og overdrager melding om dette innen 14 -fjorten- dager etter å ha mottatt søknad om godkjenning. Staten, fylkeskommuner og kommuner, samt boligselskaper tilknyttet disse kan maksimalt erverve inntil 10% av seksjonene i sameiet.

Overdrager plikter å gjøre erverver kjent med sameiets vedtekter og ordensregler. Enhver sameier skal ved erverv av seksjon få utlevert sameiets vedtekter og ordensregler av styret. Styret kan fastsette gebyr for behandling av søknad om godkjenning av erverver av seksjon.

## **§ 5 UTLEIE**

Utleie av leilighet kan skje med styrets godkjenning, som skal innhentes på forhånd. Nekte

styret å godkjenne utleie, med saklig grunn, skal det gi sameier melding om dette innen 14 dager etter at søknad om godkjenning er mottatt.

Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.

Sameier plikter å melde fra til styret ved tilbakeflytting.

Styret kan fastsette gebyr for behandling av søknad om godkjenning av utleie.

## **§ 6 VAKTMESTERLEILIGHET**

Sameiet disponerer en vaktmesterleilighet. Styret er for sameiets regning ansvarlig for vedlikehold. (bolig solgt i.h.h.t. vedtak på sameiermøte 12.mars 2003.)

## **§ 7 PANTERETT**

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 15.000,00 til dekning av sameiets fellesutgifter og eventuelle skader på sameiets eiendom. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og skal ha prioritet etter første kjøpesum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Sameiets styre plikter å gjennomføre prioritetsvirkningen uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonenes eier. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen og størrelsen kan endres av sameiermøtet.

## **§ 8 UTGIFTSFORDELING**

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. DnB lånet skal beholdes som felles lån etter vedtak på ekstraordinært sameiermøte 19. september 1989, med skjevfordeling etter dom ved virkning fra 1. januar 1989. Lånet innløses ved salg av eierseksjon. Styret fastsetter å konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Utgiftene omfatter bl.a. festeavgift, felles elektrisk kraft, eiendomsskatt, kommunale avgifter, felles forsikring, andre drifts- og vedlikeholdsutgifter, vaktmesterordning, vask av fellesarealer, utvendig maling og vedlikehold av terrasse og kapital for betjening av ovennevnte lån i DnB, dekning av fordringer for bruk av vaskeriet. Sameier er ansvarlig for slike vaskeriregninger, uavhengig av om vedkommende selv bor i leiligheten. Regnskapsåret for sameiet skal følge kalenderåret. Årets regnskapsmessige overskudd skal tillegges sameiets egenkapital. Sameiets egenkapital kan ikke benyttes til andre formål enn nødvendig vedlikehold og påkostninger innenfor sameiets område, med mindre sameiermøte bestemmer noe annet. En slik bestemmelse krever oppslutning fra minst 2/3 av de lovlige avgitte stemmer.

## **§ 9 MISLIGHOLD**

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet og skylder mer enn 3 – tre – måneders fellesutgifter, vil mislighold saken automatisk bli oversendt vårt inkassobyrå.. Inkassobyrådet kan, med lovens krav overfor sameieren, skriftlig pålegge vedkommende sameier å flytte og selge sin seksjon, med minst 6 – seks – måneders varsel, med begjæring om utkastelse uten søksmål og dom, j.fr. tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13 § 13 – 6. Kostnader som påløper som følge av ovennevnte belastes i sin helhet sameier.

## **§ 10 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som står for den daglige ledelse. Forretningsfører og andre som er ansatt eller engasjert av sameiet, kan ikke ha plass i styret.

Styret består av 5 personer, dvs

(1) leder

(4) styremedlemmer

(2) varamedlemmer

Styret velges av sameiermøte blant sameierne. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger, innen sin midte, nestleder og sekretær. Varamedlemmene velges og trer inn i nummerrekkefølge.

Leder velges for et tidsrom av to (2) år  
2 styremedlemmer for et tidsrom av to (2) år  
2 styremedlem for et tidsrom av et (1) år

Valgkomiteen bør foreslå kandidater til styret slik at kontinuiteten sikres. Leder og 2 styremedlemmer velges i år A mens nestleder og sekretær velges i år B.

### **§ 11 INHABILITET**

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 12 STYRETS VEDTAK**

Styret er vedtaksført når minst tre (3) styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Kopi av protokollen skal sendes til varamedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ikke, uten at sameiermøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus sameiet eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 pkt. 2 og 3, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiet på mer enn fem (5) % av de årlige fellesutgiftene.

### **§ 13 VALGKOMITE**

Valgkomiteen velges på sameiermøtet. Valgkomiteen fremmer forslag til medlemmer og varamedlemmer i valgkomiteen.

Valgkomiteen består av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.

Valgkomiteens funksjonstid er ett (1) år av gangen. Medlemmene kan gjenvelges.

### **§ 14 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i laget utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to (2) sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret. Innkalling til såvel ordinært som ekstraordinært sameiermøte skal skje ved skriftlig varsel til de sameiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst åtte (8), høyst tyve (20) dagers varsel for ordinært og ekstraordinært sameiermøte. Ekstraordinært sameiermøte kan allikevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre (3) dager. Innkallingen skal inneholde oppgaver over de sakene som skal behandles. Saker som en sameier ønskes behandlet av det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det innen 15. februar. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er bestemt angitt i

innkallingen. Skal et forslag vedtas, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredeler (2/3) flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøter med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Husstandsmedlemmer og revisor har rett til å være tilstede og uttale seg. Det samme gjelder for leietaker. Ingen kan, som sameier eller fullmektig, delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

## **§ 15 ORDINÆRE OG EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
  - a) Opptak av navnefortegnelse
  - b) Valg av sekretær og av to (2) personer til å undertegne protokollen.
  - c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
  - d) Valg av møteleder
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret.
5. Godtgjøring til styret og revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Valg av:
  - Leder for to (2) år
  - Styremedlemmer for to (2) år
  - Styremedlemmer for ett (1) år
  - Varamedlemmer for ett (1) år
  - Valgkomite for ett (1) år
  - Andre valg
8. Valg av revisor

## **§ 16 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING**

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Her møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

En eierseksjon som eies av flere sameiere, har en (1) stemme. En sameier som eier flere seksjoner har en (1) stemme for hver seksjon denne eier.

En sameier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for flere enn en (1) sameier.

## **§ 17 FIRMATEGNING**

Styrets leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner sameiet firma. Styret kan gi prokura.

## **§ 18 REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være fremlagt for sameiermøte innen utgangen av mars. Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører. I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av sameiets virksomhet og stilling, og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulige overskudd. Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen åtte (8) dager før det ordinære sameiermøtet sendes enhver sameier med kjent adresse.

### **§ 19 REVISOR**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet. Den tjenestegjør inntil annen revisor velges i dennes sted.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, og at det stemmer med gjeldende lov, vedtekter og sameiets bøker, og at de sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for sameiets stilling, og for resultatet av driften i regnskapsåret.

### **§ 20 GARASJE**

Boligsameiet Ulven Terrasse har rett til å leie 190 parkeringsplasser i Kristiania Eiendoms garasjeanlegg. Så lenge Sameiet benytter denne rett, har den enkelte sameier plikt til å leie en garasjeplass av Sameiet etter styrets nærmere anvisning. Sameiermøtet kan fastsette nærmere retningslinjer for fordeling, pris m.m.

På sameiermøte 10. mars 2005 ble det vedtatt å forlenge leiekontrakten for nye 10 år.

### **§ 21 VEDTEKTSENDRINGER**

Vedtektsendringer kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

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

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner med eventuelle senere endringer.

### **§ 23 DUGNADSGEBYR**

Det er obligatorisk å delta på vår og høst dugnadene. Gebyr for uteblivelse er pålydene kr. 200,- pr. dugnad. For å få godskrevet deltagelse på en dugnad kreves det at en person over 15 år deltar. Uføre/handikappede er naturligvis fritatt, men må melde fra til styret slik at vi får notert dette.

### **§ 24 SKADER/FORSIKRING**

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, svarer sameierne egenandelen. Egenandelen ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet.

Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte sameier, betales av sameierne selv.

Den enkelte sameier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

### **§ 25 Vedlikehold og bygningsmessige endring**

Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av egen bruksenhet, dvs det areal vedkommende har eksklusiv råderett over (leilighet med terrasse eller balkong). Sameierne i

felleskap har ansvar for vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen, brannbalkongene, alt annet fellesareal, anlegg, installasjoner og utearealer som sameiet rår over.

Bygningsmessige endringer av bruksenheten som kan medføre ulemper som støy, lukt eller andre ulemper for andre sameiere er ikke tillatt. Endringer som påvirker ventilasjonsanlegget skal ikke gjøres uten godkjenning fra styret. Det er kun tillatt å bruke kjøkkenventilator med spjeld eller kullfilter, dvs ikke med elektrisk motor / vifte.

Bygningsmessige endringer av fasader, vinduer eller montering av installasjoner på balkong eller terrasse er ikke tillatt uten etter godkjenning av styret. Styret skal forsikre seg om at eventuelle endringer ikke er i strid med offentlige reguleringsbestemmelser for aktuell bebyggelse.

Styremedlem, vaktmester eller fagperson som er engasjert av styret, skal ha adgang til bruksenhet (leilighet) for inspeksjon av bygningsmessige forhold som ventilasjon, vann og avløp samt forhold som påvirker bygningens vedlikeholdsstatus. Dette gjelder bl a belegg på terrasser og balkonger.

Styret kan pålegge sameier å utføre nødvendig vedlikehold i egen bruksenhet dersom manglende vedlikehold er til skade eller ulempe for andre sameiere. Manglende gjennomføring av vedlikeholdsplikten anses som vesentlig mislighold og kan medføre pålegg om salg / tvangssalg av leiligheten jf § 26 i eierseksjonsloven.