

Vedtekter for Vestliåsen Boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 25. april 1985.

Med endringer vedtatt på ordinære sameiermøter 27.5.1993, 28.4.1994, 30.4.1996, 28.5.1998, 8.3.2000, 11.3.2004, 10.3.2010, 9.3.2011, 6.3.2014, 23.3.2017

Vestliåsen Boligsameie er en direkte fortsettelse av Vestliåsen Borettslag, som i ekstraordinær generalforsamling 15.5.1984 og i ordinær generalforsamling 6.6.1984 ble besluttet oppløst med hjemmel i lov om eierseksjoner av 4.3.1983, nr.7.

§ 1 Eiendom og formål

- 1) Sameiet består av 180 eierseksjoner fordelt på 3 boligblokker i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 11.9.1984, beliggende på festet tomt, gnr.99, bnr.46 i Oslo kommune.

Sameiets formål er å ivareta felles interesser i forbindelse med drift og vedlikehold av eiendommen

§ 2 Sameierbrøken og fordeling av felleskostnader

- 1) For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte leiligheters obligasjonsinnskudd i forhold til det totalt innbetalte obligasjonsinnskudd i Vestliåsen Borettslag. Garasje, boder, rom til felles bruk og lignende omfattes ikke av seksjoneringen, men fordeles av sameierstyret.
- 2) Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens drift og finansiering, hver med en andel i form av felleskostnader fordelt etter sameierbrøken. Felleskostnadene er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadenes størrelse fastsettes innenfor det driftsbudsjett som vedtas av sameiermøtet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Ekstraordinære utgifter og større påkostninger som berører alle sameierne kan, etter vedtak på sameiermøte, belastes sameierne i tillegg til ordinære fellesutgifter.

§ 3 Ervervelse

- 1) Kun fysiske personer kan være sameiere til boligseksjoner. Styret kan i særskilte tilfeller gi dispensasjon fra denne bestemmelse.
- 2) Ingen sameier kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet. En seksjon kan ikke videregis seg/ deles. Eies en seksjon av flere, skal fullmektig velges til å representere seksjonen. Seksjon nr. 16 som er vaktmesterleiligheten, eies av sameierne i fellesskap. Denne seksjonen avgir ikke stemme ved sameiermøter.

§ 4 Rettslig råderett

- 1) Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon. Sameieren skal følge de av sameiet vedtatte husordensregler og vedtekter samt, de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- 2) En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven §25.

3) Utleie

Ved utleie av seksjoner, plikter sameier å melde dette skriftlig til sameiets styre og forretningsfører. Ved utleie åliktersameier å bruke sameiets utleieformular. (Fås ved henvendelse til styret eller forretningsfører). Sameier plikter å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser. Ved utleie over 2 år, skal styrets skriftlige samtykke innhentes.

- 4) Seksjonene kan ikke nyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse. Seksjonene kan bare brukes til beboelse og ikke til erversformål.
- 5) For felles ansvar og forpliktelser pådratt av sameiet hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5 Bygningsmessige arbeider

- 1) Sameiets styre treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom, og fastsetter farge på fasader. Innenfor sin seksjon må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som berører byggets tekniske anlegg eller konstruksjon, uten at arbeidsplanene på forhånd er fremlagt for, og skriftlig godkjent av sameiet - styret.

2) Fasade

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute eller inne, så som endring av farge, utskifting av vinduer, oppsetting av antenner/paraboler. Ingen seksjonseiere kan skiftemontere eller g[til anskaffelse av ny markise uten styrets samtykke.

3) Bod og platting

Ønsker du å sette opp bod eller utvide platting, skal det rettes en skriftlig søknad til styret før byggestart, å følge godkjent tegning.

4) Blomsterkasse

Det er ikke tillatt og plante tuja, bartr'r eller annet som utvikler store r;tter. Velg planter som ikke utvikler dette. Er du i tvil, snakk med personalet p[plantesentret der du handler.

Beplantning i blomsterkassene skal holdes innenfor den ytre kanten av kassen og må ikke være til sjenanse for andre

- 5) I den utstrekning utvendig vedlikehold blir besluttet utført ved dugnad, plikter sameierne å delta.

6) Canal Digital

Utlevert dekoder er sameiets eiendom og følger leiligheten

§ 6 Vedlikeholdsplikt

Sameiers ansvar:

- 1) Sameierens vedlikeholdsplikt må være så bra at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Sameieren skal vedlikeholde slik som boligens vinduer, (inklusive utskifting av knute glass), rør ledninger, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereere, vasker og innvendige flater i boligen. Sameieren plikter å beise og male vinduer og dører ved utskifting av disse. Renner på terrassen må holdes fri for blader, jord og søppel, slik at avløp ikke tettes
- 2) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter sameieren straks å melde fra til styret.
- 3) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret
- 4) Dersom manglende vedlikehold eller renhold fører til skader i andre bruksenheter eller på fellesareal, kan sameieren bli holdt økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder skade som skyldes innretninger sameieren selv har bygget/montert. Unnlater den enkelte

sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper eller skader, kan sameiet besørge vedlikehold for vedkommende regning.

Ved mistanke om forsømt vedlikeholdsplikt skal sameieren gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre nødvendig vedlikehold, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskiftninger

- 5) Sameier har ansvar for å vedlikeholde alt som har med vann og avløp å gjøre. Det vil si alt som er tilkoblet hoved vannrøret-/rørende fra hoved stoppekran inn til leiligheten. For innvendige avløpsrør gjelder alt som er tilkoblet dette før det går ut av leiligheten ved felles-/hovedledning. Sluk skal renses for h[r og skit [ha god avrenning. Overgang mellom gulv og sluk skal v're tett. Badegulv m[v're tett slik at det ikke oppst[r fukt/ eller vannskade. V[trom m[brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unng[s.

Er du i tvil, b;r du kontakte vaktmester eller styret!

Sameiets ansvar

- 6) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand s[langt plikten ikke ligger p[sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, s[som tomten, hele bygningskroppen med vegger, dekker og den konstruksjonsmessige del a terrasser, trapper, ganger og andre fellesrom.
- 7) Styret har ansvar for beising&maling av verander p[kj;kkensidn og terrasser p[stuesiden ved behov.
- 8) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.
- 9) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.
- 10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.
- 11) Dersom manglende vedlikehold eller renhold fører til skader i andre bruksenheter eller på fellesareal, kan sameieren bli holdt økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder der det oppstår skade som skyldes innretninger sameieren selv har bygget/montert.
- 12) Enhver sameier er forpliktet til selv å vedlikeholde sin eierseksjon (bl.a vegger, gulv, tak, vinduskarmer). Styret har ansvaret for beising/maling av verandaer på kjøkkenside, samt maling/beising av terrasser og gjerder på stueside hvert 5. år. Ved utskifting av vinduer/dører utenom disse intervallene, plikter sameier å beise og male selv.
Vedlikeholdet skal til enhver tid være slik at eiendommen er i god og forsvarlig stand.
- 13) Unnlater den enkelte sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper eller skader, kan sameiet besørge vedlikeholdet for vedkommende regning.
Skade på eiendommens fellesarealer eller på omkringliggende seksjoner som skyldes en sameiers manglende vedlikehold, skal utbedres av sameieren uten opphold. Ved mistanke om at vedlikeholdsplikten er forsømt, har styret rett til å foreta nødvendig ettersyn.
- 14) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, dekker og den konstruksjonsmessige del av terrasser, trapper, ganger og andre fellesrom.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer hvert 5 år.
- 15) Hovedledningen for vann frem til hoved kran i de enkelte brukerenheter, avløp som ligger i bærende konstruksjoner(fram til sluk, toalett, kjøkken), elektriske ledninger frem til brukerenhetens hovedsikring er fellesanlegg som vedlikeholdes av sameiet. Det samme gjelder andre felles installasjoner som går gjennom boligene.
- 16) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskiftninger.

§ 7 Skade

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand, leietaker eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han utbedre eller erstatte uten opphold. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal forsikringssselskapets egenandel dekkes av den eller de sameiere som mottar selskapets erstatningsbeløp.

§ 8 Regnskap og revisjon

- 1) Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes for hvert kalenderår. Sameierne plikter forskuddsvis og ukrevet innen den 1. hver måned å innbetale fellesutgifter etter vedtatt budsjett til dekning av driftsutgifter. Med driftsutgifter menes ikke bare utgifter i forbindelse med driften, men også påkostninger, renter og avdrag på lån som hviler på hele eiendommen, samt fondsavsetninger.
- 2) Styret kan endre de beregnede forskuddsbeløp dersom de viser seg å være utilstrekkelige. Eventuelle regnskapsmessige driftsoverskudd skal fremføres til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter.
- 3) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 9 Styret og styrets oppgaver

- 1) Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for et år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styreleder velges særskilt og for 2 år av gangen. Styrets medlemmer skal være sameiere, sameieres ektefelle eller partner i avtalt samliv. Styremedlemmer og varamedlemmer som selger sin seksjon, trer automatisk ut av styret ved fraflytting. Styret er beslutningsdyktige når minst 3 medlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Styret skal føre protokoll over sin virksomhet. Styret treffer avgjørelser i alle rutinemessige driftsspørsmål. Saker av vesentlig betydning skal på forhånd fremlegges for sameierne på sameiermøte.
- 2) Styret representerer sameiet utad i alle saker. Styret ansetter forretningsfører og vaktmester og fastsetter godtgjørelse for disse. Styret opptrer på sameiernes vegne i de i §16 nevnte tvisttilfeller. Styrets avgjørelser kan bringes inn for sameiermøtet.
- 3) Sameiet forpliktes ved underskrift av styreformann og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan utferdige begrensende spesialfullmakter, herunder til ansatt forretningsfører og vaktmester.
- 4) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i sameiermøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen og felles utstyr fullverdforsikret til enhver tid. Sameiets likvide midler skal til enhver tid være plassert som innskudd i banker garantert av Bankenes Sikringsfond.
- 5) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

§ 10 Sameiermøte – Berømmelse og innkalling

- 1) Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Fastsatt dato kunngjøres ved brev eller oppslag på tavlene ca. 1 mnd. i forkant.
- 2) Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 11 Sameiermøte – Møteledelse og deltakelse

- 1) Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Eies seksjonen av flere, kan bare én avgi stemme.

- 2) Styremedlemmene, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet 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.
- 3) Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av hele bruksenheten.
- 4) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
- 5) Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.
- 6) Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og over alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.
- 7) Sameiermøtet skal behandle:
 - styrets årsberetning
 - driftsregnskap og balanse for foregående regnskapsår
 - budsjett for inneværende driftsår
 - andre saker som er nevnt i innkallingen
 - valg av formann, styremedlemmer og varamedlemmer
 - valg av revisor

§ 12 Sameiermøtets vedtak

- 1) I sameiermøtet har hver seksjon én stemme.
- 2) Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
- 3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4) Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene for vedtak om:
 - a. endring av vedtektene
 - b. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
 - c. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - d. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
 - e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - f. samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
 - g. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- 5) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
 - a. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
 - b. innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 2.
- 6) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles når styret finner det nødvendig, eller når minst 10% av sameierne skriftlig krever dette med angivelse av årsak. Innkalling til

ekstraordinært sameiermøte skal skje med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. På møtet kan bare behandles saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14 Felleskostnader

Sameierne vedtar at betaling av månedlige felleskostnader er å betrakte som betaling av husleie i forhold til lov om tvangsfullbyrdelse § 13-2.

§ 15 Parkering / garasje

- 1) Enhver seksjonseier som har eller disponerer bil i sin husstand, plikter å leie minst en garasjeplass. Hvis flere biler, skal ytterligere garasjeplasser leies. Hvis bilen er for stor til å få plass i garasje, må bilen parkeres på sted anvist av styret/vaktmester etter fastsatt parkeringsavgift.
- 2) De øvrige parkeringsplasser på området skal kun benyttes til gjesteparkering eller andre formål bestemt av styret. Hvis seksjonseier/husstandsmedlem ikke selv har bil, kan garasjeplass fremleies.

§ 16 Dyrehold

Husdyr kan ikke anskaffes uten skriftlig samtykke fra styret. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Oppdrett av husdyr er ikke tillatt.

§ 17 Mislighold

- 1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.
- 2) Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- 3) 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 seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 Fravikelse

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

§ 19 Generelle plikter

- 1) Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner av 23.5.1997, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.
- 2) For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller dersom vedtektene skulle stride mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

