

**VEDTEKTER
FOR
Husebybakken 10**

i medhold av lov om eierseksjoner
av 23. mai 1997 nr. 31

Vedtatt i sin helhet på ordinært sameiermøte 10.05.2017

Sameier vil heretter kalles seksjonseier og sameiermøtet kalles årsmøte

§ 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Husebybakken 10, og har gnr. 29 bnr 628 i Oslo.

Sameiet består av 12 boligseksjoner og ble opprettet ved seksjonering tinglyst 03.12.1987 – med nevner i sameierbrøken på 1196.

S.nr	Formål	Sameierbrøk	S.nr	Formål	Sameierbrøk
1	Boligseksjon 101	113/1196	7	Boligseksjon 301	118/1196
2	Boligseksjon 102	51/1196	8	Boligseksjon 302	70/1196
3	Boligseksjon 103	116/1196	9	Boligseksjon 303	121/1196
4	Boligseksjon 201	129/1196	10	Boligseksjon 401	108/1196
5	Boligseksjon 202	70/1196	11	Boligseksjon 402	69/1196
6	Boligseksjon 203	120/1196	12	Boligseksjon 403	111/1196

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Rettslig rådighet over seksjonen

2.1.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal til enhver tid få opplyst navn på beboer.

2.1.2 Eier av seksjon, som ikke bor i sameiet, skal melde sin eller en kontaktpersons adresse til styret.

2.1.3 Ingen kan erverve mer enn 1 boligseksjon.

2.1.4 Erverver eller leietaker av seksjonen skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

2.2 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.2.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier 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, herunder tilgang til sykkeloppstillingsplass i garasjeanlegget.

- 2.2.2 Seksjonseiers eksklusive bruksrett til terrasse/veranda er begrenset i overensstemmelse med husordensreglene.
- 2.2.3 Seksjonseier kan ikke utføre endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør, verken bygningsmessige eller av visuell karakter, uten styrets skriftlige samtykke.
- 2.2.4 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruk av fellesarealer, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem eller brukes slik at det er til skade eller ulempe for andre sameiere.
- 2.2.5 Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseier eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.
- 2.2.6 Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til husordensreglene.
- 2.2.7 *Husdyrhold:* Det er tillatt å holde mindre husdyr såfremt husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 2.2.8 *Biloppstilling*
Forvaltning av oppstillingsplasser, som en seksjonseier ikke har eksklusiv disposisjonsrett til, tilligger styret.
- 2.2.9 Disposisjonsrett til ekstra biloppstillingsplass kan ikke overdras til andre enn eier av seksjon i sameiet
- 2.2.10 Disposisjonsrettehaver betaler et tillegg til felleskostnader. Tillegget fastsettes av styret.
- 2.2.11 Disposisjonsrettehaver kan kun leie ut til andre seksjonseiere. Ved utleie/overdragelse av oppstillingsplass skal det gis forutgående melding til styret.

3. VEDLIKEHOLD

- 3.1.1 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer, bruksenhetens terrasse, eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.
- 3.1.2 **Indre vedlikehold av bruksenheten**
Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, bod(er),

skillevegger, listverk, skap, benker, ruter og vindusmekanismer, innvendige dører med mekanismer, karmen, samt egen inngangsdør med evt. pumpe.

- 3.1.3 Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- 3.1.4 *Våtrom:* Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms installasjoner som ligger i bruksenheten. Vedlikeholdet skal utføres forskriftsmessig herunder forskriftsmessig installasjon og tilkoplinger til rørnett for maskiner som benytter vann.
- 3.1.5 *Ventilasjon:* Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen ventilator inne i bruksenheten, herunder utskifting ved behov – slik at bruksenheten alltid er ventilert. Ventilatoren må være tilpasset sameiets ventilasjonssystem, hvor uttrekksviften er montert på taket eller i garasjeanlegget. Retningslinjer gis av styret.
- 3.1.6 *Elektrisitet:* Seksjonseier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- 3.1.7 **Vedlikehold av terrasse/veranda**
Det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle malte flater, som tak, vegger, vinduer og dører. Vedlikeholdsplikten omfatter også rensing/renhold av stikkrenner og sluk, samt rydde/fjerne snø.
- 3.1.8 Gulv på terrasse/veranda skal vedlikeholdes for sikring mot gjennomtrenging av fukt/vann og som inkluderer reparasjoner av hull i beleg, løse fliser eller hull i membran.
- 3.1.9 Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- 3.1.10 Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper for sameiet eller andre seksjonseiere, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning.
- 3.1.11 Dersom vedlikehold er utført på en slik måte at det forårsaker skade og ulemper for sameiet eller andre seksjonseiere, skal mangler rettes og eventuelle skader utbedres for vedkommende seksjonseiers regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

3.2 Fellesarealer

- 3.2.1 Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger,

påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utsifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

- 3.2.2 Vedlikehold eller skade som ikke er nevnt over, og som er følge av feil eller manglende vedlikehold som sameiet har vedlikeholdsplikt for, skal som hovedregel dekkes av sameiet. Tilsvarende skal den enkelte seksjonseier som hovedregel dekke vedlikehold eller skader som skyldes feil begått av seksjonseieren, brudd på husordensreglene eller vedlikehold som faller inn under sameiers vedlikeholdsplikt.
- 3.2.3 Er det uenighet mellom seksjonseiere om hvem som har
- vedlikeholdsplikt og - ansvar
 - ansvar for ulemper/skader påført seksjonseiere eller sameiet
- kan saken forelegges styret, som kan behandle saken i samsvar med gjeldende vedtekter. Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforhold kan avgjøres ved de alminnelige domstoler, med Oslo som verneting.

4. FELLESKOSTNADER

- 4.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.
- 4.1.2 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.
- 4.1.3 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hvert kvartal betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
- 4.1.4 Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten (som punkt 4.1.5) for den enkelte bruksenhet – eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtak med tilslutning fra de sameiere det gjelder.
- 4.1.5 Abonnementsavgiften for kollektiv avtale om TV og Internett fordeles med en lik andel pr. seksjon.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

- 5.1 De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. ÅRSMØTE

- 6.1.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere ønsker å ta opp ekstraordinære saker, hvor styret finner det nødvendig å kalle inn til ekstraordinært årsmøte.
- 6.1.2 I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en (1) stemme.
- 6.1.3 Alle seksjonseiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
- 6.1.4 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig, som må vær myndig (en seksjonseier kan gi skriftlig datert fullmakt til en annen seksjonseier. (Fullmakten skal legges frem før møtestart). Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
- 6.1.5 Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
- 6.1.6 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og to (2) av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen sendes ut til alle seksjonseiere.
- 6.1.7 Årsmøtet kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen.
- ### **6.2 Innkalling til årsmøte**
- 6.2.1 Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte (8) dager, høyst tjue (20) dager. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig – eller når minst en tiendedel (1/10) av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet - innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre (3) dager og høyst tjue (20) dagers varsel.
- 6.2.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 6.2.3 Skal et forslag kunne behandles, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels (2/3) flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 6.2.4 Senest en (1) uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

6.2.5 Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

6.3.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- a) Konstituering
 - Valg av møteleder, referent og to (2) til å underskrive protokollen
 - Godkjenne antall stemmer og eventuelle fullmakter
- b) Styrets årsberetning
- c) Årsregnskapet med revisors beretning
- d) Orientering om budsjettet for kommende år
- e) Godtgjørelse til styret
- f) Andre saker som er nevnt i innkallingen
- g) Valg av styremedlemmer, styreleder, valgkomiteens medlemmer og evt. revisor

6.3.2 Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt årsmøte hvor forslaget kan behandles.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

6.4.2 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

6.4.3 Det kreves minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer 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 eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt

6.4.4 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 seksjonseiere.

6.4.5 Husordensregler for sameiet fastsettes med vanlig flertall av årsmøte.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre (3) medlemmer og ett (1) varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

7.1.2 Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

7.1.3 Funksjonstiden for styret med varamedlem, er to (2) år, således at halve styret inkl. varamedlem er på valg hvert år. Første periode sitter ett styremedlem og ett varamedlem, ett (1) år. Gjenvalg er tillatt.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

7.2.1 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder sørge for å utarbeide og ajourholde plan for løpende og periodisk vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg.

7.2.2 Styret skal sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdig forsikret.

7.2.3 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

7.2.4 Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.2.5 Styret skal sørge for forsvarlig og ordentlig arkivering av saksdokumenter som vedrører sameiets felles anliggender.

7.3 Styremøter

7.3.1 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

7.3.2 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7.3.3 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7.3.4 *Habilitet:* Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig økonomisk særinteresse i.

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

- 8.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
- 8.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4.3 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

9. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

- 9.1 Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
- 9.2 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

10. MISLIGHOLD

- 10.1 Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
- 10.2. 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 seks måneder fra pålegget er mottatt.

11. FRAVIKELSE

- 11.1 Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

12. MINDRETALLSVERN

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

13. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.