

# VEDTEKTER

## FOR

### EIERSEKSJONSSAMEIET MULTEHAUG I & II

Endret på ekstraordinært sameiermøte 23.11.1992, endret på sameiermøte 9.04.2003 og 18.04.2007.

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 05.04.2000 i medhold av Lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31. Sist endret på eks. ord. Årsmøte 18. januar 2021.

#### §1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter følgende eiendommer med påstående bygninger:

##### Multehaug Sameie I:

Gnr 160, bnr 487 i Oslo, Langerudsvingen  
11, 13, 15, 17, 19, 20, 22, 24, 26 og 28.

##### Multehaug Sameie II:

Gnr 160, bnr 488 i Oslo, Langerudsvingen  
21, 23, 25, 27, 29, 30 og 31.

Bygningene står på festet grunn. Sameiene skal forvaltes i fellesskap.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

#### §2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 54 seksjoner, samtlige boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

##### Multehaug Sameie I:

12 stk sameieparter á 5/158-deler

14 stk sameieparter á 7/158-deler

##### Multehaug Sameie II:

12 stk sameieparter á 5/172-deler

16 stk sameieparter á 7/172-deler

Følgende anlegg er felles for de to sameier:

Fellesarealer beliggende på gnr 160, bnr 487

Fellesarealer beliggende på gnr 160, bnr 488

Fellesarealer beliggende på gnr 160, bnr 1128.

### **§3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven §25.

Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret før han tiltrer bruken. Godkjennelse kan bare nektes med saklig grunn.

En sameier kan fritt overdra sin seksjon til ektefelle eller barn.

### **§4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Den enkelte har eksklusiv bruksrett til den parsell (hage) som er knyttet til boligen etter samme oppdeling som ved dannelsen av sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Alle fellesarealer skal opprettholdes slik de er. Endret bruk av disse arealene krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter Eierseksjonsloven §13 annet ledd.

### **§5. HUSORDENSREGLER**

Sameiet har pr i dag ingen ordensregler, men sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Enhver oppsetting av bygninger eller oppbevaring av større gjenstander på fellesområdene, skal på forhånd være godkjent av styret. Ved ombygging, påbygging eller andre endringer som berører fellesarealene, skal Eierseksjonslovens regler i kapittel V. Beslutningsmyndighet - §30a til g følges. Jfr. samme lov §§29 og 31." Nødvendig godkjenning fra Plan- og bygningsetaten, nabovarsel og eventuelle andre tillatelser må være innhentet før bygging iverksettes.

I forbindelse med innsetting av takvindu(er), utvidelse av kjellervinduer (rømningsvei) - som er godkjent av Brann- og redningsetaten - samt endring av loftsvindu (gavlvegg) har styret fullmakt til å behandle saken uten å forelegge det for sameiermøtet.

Innstallasjon av parabolantenne og varmepumpe krever godkjenning fra styret.

#### **§7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet i medhold av Eierseksjonsloven.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene (jmf. Eierseksjonsloven §23 (3)). De månedlige beløp fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordnære utgifter.

#### **§8. VEDLIKEHOLD**

Vedlikehold av bruksenheten og tilhørende utearealer, påhviler den enkelte sameier. Styret har rett og plikt til å påse at sameierne utfører vedlikeholdet. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Spesifisert liste over utvendig vedlikehold som skal bekostes gjennom felleskostnadene:

- Utvendige inngangs- og hagetrapper
- Balkonger, innvendig og utvending
- Hus utvendig
- Tak og overlysvindu
- Piper
- Takrenner, nedløpsrør, snefangere
- Septiktanker
- Ventiler og ventilasjonskanaler
- Utløpsledninger for vann utenom leilighetene
- Antenneledninger for felles TV-anlegg
- Lekeapparater

Styret kan pålegge den enkelte sameier å utføre mindre arbeider selv. Hvorvidt større arbeider skal utføres av sameierne avgjøres av sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Spesifisert liste over annet vedlikehold som skal bekostes utføres av den enkelte sameier:

- Utvendige dører til felles oppgang, gangjern, lås og glassrute
- Fellesopp ganger, vinduer i fellesrom, oppgang, felles loft og kjeller, vinduer til egen bruksenhet
- Postkassestativer, gjerder og tørkestativer

I disse tilfellene vil felleskostnadene bli fordelt etter nytten istedenfor etter sameiebrøken.

### **§9. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jmf. Eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jmf. Eierseksjonsloven §27.

### **§10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. Styret velges på sameiermøtet, og styrets leder velges særskilt. Styreleder velges for 2 år av gangen, mens de øvrige valgene foretas for 1 år av gangen.

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.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. To styremedlemmer kan dog forplikte sameiet i saker hvor styreleder er inhabil eller fraværende.

### **§11. SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med et varsel på minimum 8 dager, høyest 20 dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes etter styrets innkallelse når styret eller minst 1/10-del av de møteberettigede til sameiermøtet skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det ekstraordinære sameiermøtet innkalles på samme måte som ordinært årsmøte, og skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen, med minst 3, høyest 20 dagers varsel.

Søknader fra sameiere i forbindelse med byggesaker (påbygg, utbygging, uteboder og lignende) der det kreves vedtak fra sameiermøtet - må i utgangspunktet legges til det ordinære sameiermøtet.

Saker/søknader som er godkjent av sameiermøtet må være igangsatt innen 3 år eller så må ny søknad fremmes.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning, samt budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomite

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Viser til Eierseksjonsloven §30.

## **§12. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med Eierseksjonsloven §41.

## **§13. REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet (jmf. Eierseksjonsloven §§44, 45).

## **§14. MINDRETALLSVERN**

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

## **§15. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## **§16. GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

## **§17 ADMINISTRASJONSAVTALE FOR FELLESGJELD I SAMEIE**

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Oslo, 9. april 2003