

**VEDTEKTER**  
**for**  
**NEDRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE**

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 27.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr 31

Endret ved vedtak i sameiermøte 20.03.2012, 28.04.2015, 26.04.16, 24.04.17,  
25.04.18, 29.05.19, 28.09.20, 31.04.21 og 03.05.22

**§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 190 bnr 2 i Oslo med påstående bygninger.

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

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 120 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet

Sameiebrøkene bygger på det opprinnelige innskudd for seksjonen inkl. garasje plass.

**§ 3. Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(4) Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

#### **§ 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 seksjon beholder eksklusiv bruksrett til den garasje plass leiligheten hadde før borettslaget ble oppløst. Salg av bruksrett til garasje plass kan bare finne sted i forbindelse med salg av den seksjon garasjen tilhører.

Ved utleie av garasje plasser skal styret underrettes med navn på utleier, leietager og leieavtalens varighet. Det er kun tillatt å leie ut til sameiets beboere.

Seksjonseiere som ønsker ladning av el-kjøretøy på egen garasje plass, må knytte seg til den infrastruktur/avtalepartner som er etablert i sameiet med dette som formål.

Alle kostnader som følger av en slik tilknytning bæres av seksjonseieren.

Ved salg av seksjon, er det selgers ansvar å sørge for at gjenstander oppbevart i fellesbodene blir fjernet. Overtredelse vil medføre at kostnader for opprydding blir belastet seksjonseier.

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. I den grad en boenhet brukes i strid med hva som kan ansees som normal bruk, herunder sørge for at boenheten er ventilert, slik at det ikke oppstår mugg/soppskader, vil eier være ansvarlig for utbedring av slike skader i boenheten. Eier vil også bære ansvar for eventuelle følgeskader forårsaket av slike forhold i tilstøtende boenheter og annen infrastruktur. Tilknyttet avtrekkshette kjøkken til bygningens ventilasjonsanlegg, som gjennom bruk påfører skade eller ulempe, omfattes av dette erstatningsansvar. Jfr. Lov om eierseksjoner § 25 og § 32.

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

Ved utleie av leilighet skal styret underrettes med navn på utleier, leietager(e) og leieavtalens varighet.

Enhver som leier ut eller selger sin bolig i NPB skal sørge for at sameiets ordensregler & vedtekter følger salgs og leiekontrakten, og sende signert bekreftelse til styret om at disse er mottatt, lest og forstått.

## § 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledning, rør o.l. 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.

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.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis den 1. I hver måned av den enkelte sameier.

Det er opprettet en sparekonto/vedlikeholdskonto til vedlikehold av eiendommene. Kontoens størrelse skal til enhver tid inneholde minimum kr.500.000,-

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

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, samt terrasse, balkong og boder der sameieren har enerett til bruk, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten og ettersynsplikten.

Den enkelte seksjonseier bærer fullt økonomisk ansvar for alle vannrør etter leilighetens innvendig hovedstoppekran.

Enhver seksjonseier har plikt til å etterse at toaletter, kraner, blandebatterier etc. er tette, slik at vann eller fuktskader ikke oppstår på egen og underliggende seksjon.

Ved evt. skader som skyldes seksjonseiers manglende vedlikehold og ettersyn, vil seksjonseier bli belastet for egenandelen i sin helhet. Likeledes for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Tidligere praksis og regler for utskiftning av terrassedører, vinduer og inngangsdører opprettholdes, ved at den enkelte seksjonseier selv bekoster innkjøp og montering. Nye vinduer og dører må være av samme farge og utseende som de eksisterende. Vinduer må oppfylle gjeldende krav om U-verdier. Inngangsdører må oppfylle gjeldende brannkrav. Det er enhver seksjonseiers ansvar for at monteringsarbeidet utføres av en offentlig godkjent håndverksbedrift.

Eier skal informere styret og forsikringsselskap om oppståtte skader i boenheten før noen form for utbedring iverksettes. Om ikke dette følges, vil eier i den grad skaden kan tilbakeføres til bygningsmessige forhold som dekkes av sameiets forsikring, bli belastet for den til enhver tid gjeldende egenandel.

Ved eierskifte og ved utleie, skal boenheten gjennomgås for å registrere eventuelle avvik i forhold til sameiets generelle vedlikeholds krav.

Avvik registreres på et skjema, som styret vil distribuere til alle eiere og leietakere en gang pr. år. Skjemaet skal fylles ut, signeres, og returneres styret innen fastsatt frist. Styret forbeholder seg retten til å stille eier ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av manglende vedlikehold. Videre forbeholder styret seg retten til, sammen med forsikringsselskapets representant, å foreta besiktigelse og vurdering av en innmeldt skade. Dette vil gjelde alle som eier eller leier en boenhet i vårt sameie.

Terrassekasser er en del av dette, og eier vil bli holdt ansvarlig, og vil måtte dekke kostnad for utskiftning, dersom årsaken er utløst av manglende drenering og derav frostskaade, eller annen skade som skyldes manglende tilsyn over tid.»

## **§ 9. Bruk av fellesarealer**

### **1. Parkering**

Biler som parkerer på plassen ved søppelinnkastene, vil uten forvarsel bli tauet bort for eiers regning.

(Det vil bli satt opp parkering forbudt-skilt på plassene.)

## **§ 10.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, jf 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, jf eierseksjonsloven § 27.

## **§ 11.STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt og varamedlemmene i nummerorden. Tjenestetiden er ett år for styreleder og to år for de øvrige styremedlemmene. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger 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.

Styremedlemmene og varamedlemmene har taushetsplikt i saker av personlig natur som de får kjennskap til i egenskap av styremedlem/varamedlem.

Medlemmer av styret, varamedlemmer og valgkomite skal ikke ha for nære relasjoner, som ektefelle, samboer eller annen nær familie. Samme familie kan ikke være medlem av valgkomite og styre.

Velferdskostnader til styret kan ikke overskride en kuvertpris på kr. 750, 1 gang per år. Beløpet skal dekke servering, mat og drikke, for styrets medlemmer og varamedlemmer. Kostnader knyttet til ledsageres deltakelse dekkes av det enkelte styremedlem i sin helhet.

## **§ 12.SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Sameiermøtet kan avholdes elektronisk, om styret vedtar dette og forskrift gir adgang til en slik løsning. Dog skal, hovedregelen være, at sameiermøtet avholdes fysisk.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet kommer frem.

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

### **§ 13.FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

### **§ 14.MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representere 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 ordensregler fastsatt av sameiet.

### **§ 17.KAMEROVERVÅKING**

Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.