

VEDTEKTER

for

**Selma Ellefsens vei eierseksjonsameie,
org. nr. 927 261 308, gnr. 122 bnr. 501 i Oslo kommune.**

Vedtatt iht. lov om eierseksjoner av 23. mai nr. 31 1997 ved seksjoneringen 5. desember 2017.
Endret på ordinært årsmøte 14.03.2022.

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er: Selma Ellefsens vei eierseksjonsameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 10 seksjoner.

Seksjon 1 er en samleseksjon for boligene på eiendommen, og er angitt med S1 (hoveddel seksjon 1), TBS1 (tilleggsdel bygg seksjon 1) og TGS1 (tilleggsdeler grunn seksjon 1).

Seksjon 2 er en næringsseksjon, bestående av en barnehage, og er angitt med S2 (hoveddel seksjon 2), og med TBS2 (tilleggsdel bygg seksjon 2 (garasjeplass)).

Seksjon 3 er en næringsseksjon, og er angitt med S3 (hoveddel seksjon 3), TBS3 (tilleggsdel bygg seksjon 3) og TGS3 (tilleggsdel grunn seksjon 3).

Seksjon 4 er en næringsseksjon, og er angitt med S4 (hoveddel seksjon 4)

Seksjon 5 er en næringsseksjon, og er angitt med S5 (hoveddel seksjon 5)

Seksjon 6 er en næringsseksjon, og er angitt med S6 (hoveddel seksjon 6)

Seksjon 7 er en næringsseksjon, og er angitt med S7 (hoveddel seksjon 7),

Seksjon 8 er en næringsseksjon, og er angitt med S8 (hoveddel seksjon 8), TBS8 (uteareal på gateplan).

Seksjon 9 er en næringsseksjon bestående av garasjeplasser tilhørende Ulven T Borettslag (Gnr 122 Bnr 407 i Oslo), og er angitt med S9 og TBS9.

Seksjon 10 er en næringsseksjon bestående av garasjeplasser, og er angitt med S10 (hoveddel seksjon 10) og TBS10.

Sameierbrøk er basert på den enkelte seksjons bruksareal og er fastsatt slik:

Seksjon nr.	Hva	Garasje- plasser	m ² BRA hoveddel	nevner
Seksjon nr. 1	Samleseksjon Bolig	111	27 219	
Seksjon nr. 2	Næring (Barnehage)	1	847	
Seksjon nr. 3	Næring N1		299	
Seksjon nr. 4	Næring N2		62	
Seksjon nr. 5	Næring N3		59	
Seksjon nr. 6	Næring N4		47	
Seksjon nr. 7	Næring N5		94	
Seksjon nr. 8	Næring N6		130	
Seksjon nr. 9	Næring Garasjeplasser Ulven T Borettslag:	56	315	
Seksjon nr. 10	Næring Garasjeplasser	11	15	
	SUM		29 087	29 087

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen.

Balkonger og takterrasser er inkludert i boligseksjonen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel, eller er gjort til tilleggsdeler til seksjonene, er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonen skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen(e) skal brukes til næring, og kan ikke brukes til boligformål.

Barnehageseksjonen skal brukes til barnehage.

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Sameiere har rett og plikt til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har seksjon 1 (Ulven park borettslag) syv stemmer, øvrige seksjoner har én stemme hver.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves det to tredjedels flertall mellom seksjonseierne i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
Barnehageseksjonen står fritt til å forvalte seksjonens uteareal innenfor rammene av hva som normalt kan forventes av en barnehage i drift. F.eks utskifting av lekeapparater, underlag eller andre installasjoner.
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- 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 samlede fellesutgiftene etter § 11
- h) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- i) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter
- j) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi en av sameierne eller andre en urimelig fordel på de andre sameiernes bekostning.

§ 8 Styret

Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og to til fire styremedlemmer. I tillegg skal det velges inntil to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Man skal tilstrebe at næringsseksjonene og boligseksjonen er representert i styret.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/ fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/ fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Ordensregler

Virksomheten i næringsseksjonen skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten. Sameiermøtet kan fastsette ordensregler innenfor rammen av disse vedtekter, samt eierseksjonsloven.

9.3 Utearealet

Utearealet på eiendommen er fellesareal. Fellesarealet skal brukes til det det er beregnet til eller vanligvis brukes til.

Barnehagen har eksklusiv bruksrett til det inngjerdede uteoppholdsarealet i barnehagens åpningstid, og når det avholdes arrangementer i barnehagen utenfor dennes åpningstid. Dette uteoppholdsarealet er ellers åpent for beboere i boligseksjonen og for allmenheten.

9.4 Garasjer

Garasjeplassene er gjort til egne seksjoner eller tilleggsdeler til seksjonene.

Drift og vedlikehold av garasjearealene (eksklusiv evt. ladesystemer for el.biler som ivaretas av seksjonseierne), skal ivaretas av sameiet

9.5 Takterrasser

På takene er det opparbeidet takterrasser. Bruken av takterrassene er eksklusiv for boligseksjonen og boligseksjonen har vedlikeholdsansvaret.

9.6 Tekniske installasjoner

Næringsseksjonene har rett til plassering av skilt på egne fasader. Næringsseksjonene har videre rett til plassering av tekniske anlegg på boligseksjonens tak og til å ha nødvendige kanaler og tekniske føringer i sjakter frem til disse anleggene gjennom boligseksjonen. Næringsseksjonen skal ha rett til tilkomst til nevnte arealer og tekniske rom for å gjøre nødvendige utbedringer og vedlikehold i/på disse.

§ 10 Vedlikehold av fellesarealer m.m.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Tekniske anlegg osv. som kun har en funksjon for boligene skal vedlikeholdes av boligseksjonen alene, selv om anlegget ikke ligger i egen seksjon. Tilsvarende skal tekniske anlegg osv. som kun har en funksjon for næring vedlikeholdes av næringsseksjonene selv om disse ikke ligger i egen seksjon.

Barnehagens inngjerdede uteoppholdsareal (inkl. gjerdet) driftes og vedlikeholdes av barnehageseksjonen alene.

Øvrig felles uteoppholdsareal skal driftes og vedlikeholdes av seksjon 1- boligene.

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameierne skal som hovedregel dekke alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av egen seksjon, herunder egne fasader.

Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon.

Felleskostnadene fordeles i utgangspunktet mellom sameierne etter forbruk eller nytteprinsipp. Så fremt det ikke er mulig eller hensiktsmessig å knytte kostnadene etter forbruk eller nytte, fordeles de mellom sameierne etter sameierbrøken.

Kostnader knyttet til forsikring fordeles etter faktisk fordeling av premie, foretatt av forsikringsselskapet, for de ulike seksjonene. Egenandelen ved skade skal betales av den seksjonseier som er ansvarlig for arealet hvor skaden er oppstått. Premien knyttet til naturskade fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader knyttet til fjernvarme fordeles mellom seksjonene etter faktisk forbruk.

Drift- og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles med en lik andel pr garasjeplass.

Kostnader knyttet til drift vedlikehold av sameiets uteoppholdsareal utenfor barnehagens inngjerdede uteoppholdsareal betales av seksjon 1- boligene. (Ikke barnehage og næringsseksjoner)

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sameiets fellesareal innenfor barnehagens gjerde betales av seksjon 2- barnehagen.

§ 12 Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et akonto -beløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Budsjettering skal skje på et tilstrekkelig detaljnivå til at sameierne enkelt kan fordele kostnadene mellom seg. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede a konto-beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Ved årets slutt skal det settes opp en avregning som viser fordelingen av fellesutgifter mellom seksjonene.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde seksjonen med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for den andre sameier. Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning, samt utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Eventuelle lekkasjer eller skader på eiendommen som kan tilbakeføres til en av sameierne eller en av sameierens leietakere /brukere av seksjonen, skal bekostes av skadevolder eller den sameier som er ansvarlig for skadevolder.

Særlig ansvar for samleseksjon bolig:

Borettslaget har, som eier av samleseksjon bolig, ansvar for vedlikehold av de bygningsdeler som omslutter boligseksjonen, herunder yttervegger inkl. balkonger, etasjeskiller, ventilasjonsanlegg, rørlegg, vinduer, ytterdører etc.

Lekkasje fra boligseksjonens uteareal ned til underliggende næringsarealer er boligseksjonens ansvar med mindre det skyldes manglende vedlikehold av membran og/eller bærekonstruksjon. Boligseksjonen har også ansvar for vedlikehold av takterrasser og andre arealer som bare boligkjøperne har tilgang til.

Særlig ansvar for næringsseksjonen(e):

Næringsseksjonen har ansvar for å vedlikeholde de bygningsdeler som omslutter egen seksjon, herunder yttervegger, intern etasjeskiller, ventilasjonsanlegg, rørlegg, vinduer, ytterdører etc.

Særlig ansvar for barnehageseksjonen:

Barnehageseksjonen har ansvar for å vedlikeholde de bygningsdeler som omslutter egen seksjon, herunder yttervegger, intern etasjeskiller, ventilasjonsanlegg, rørlegg, vinduer, ytterdører etc.

Særlig ansvar for sameiet:

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde øvrige fellesarealer.

§ 14 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

§ 15 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at tilfredsstillende bygningsforsikring tegnes og holdes ved like.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjonene, må dekkes av de respektive seksjonseierne.

§ 16 Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har den andre sameieren lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de andre sameierne.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 Veto

Den som til enhver tid eier seksjon 2 har veto mot endring av bestemmelsene i vedtektenes punkt 9.3. Endring i strid med nærværende bestemmelse er ugyldig.

§ 20 Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven

20-1 Utomhuseiendommen

Sameiet har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Ulven. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Sameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Sameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

20-2 Eierandel i utomhuseiendommen

Eier av Utomhuseiendommen har rett til, med 6 måneders skriftlig varsel, å kreve at Sameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m² bebygd areal i sameiet sett i forhold til det totale antall m² bebygd areal i Ulven på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles på sameiets årsmøte.

20-3 Deltakelse i søppelsuganlegg

Det etableres også et felles søppelsuganlegg for boligselskapene på Ulven. Sameiet har en ideell eierandel i anlegget, og er forpliktet til å benytte søppelsuganlegget som avfallshåndteringsløsning.

20-4 Endring

Bestemmelsene i § 20 i vedtektene vedrørende Utomhusarealene og søppelsuganlegget på Ulven kan ikke endres uten samtykke fra Ulven AS eller den selskapet utpeker.

§ 21 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 til anvendelse.