# VEDTEKTER FOR
# SAMEIET LILLEBORG B5

G.NR. 224 B.NR. 381 I OSLO KOMMUNE
*VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 27. APRIL 2009*
*MED ENDRINGER PÅ ÅRSMØTE 25. APRIL 2012*
*MED ENDRINGER PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 06.03.2017*
*MED ENDRINGER PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 10.04.2018*

**§ 1 Navn**
Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B5, og omfatter eiendommen g.nr. 224 b.nr. 381 i Oslo kommune.

**§ 2 Eierforhold**
Sameiet består av 52 boligseksjoner. Hver seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av g.nr. 224 b.nr. 381 i henhold til sameiebrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon).

Sameiebrøkene er fastsatt ut fra arealet på bruksenhetens hoveddel og eventuell tilleggsdel. Alle arealer som ikke tilhører noen bruksenhet, er fellesareal.

Fellesskapet av seksjonseiere eier 52/425-deler av Sameiet Det Lille Grønne.
Seksjonseierne i Sameiet Det Lille Grønne har tinglyst rett til adkomst til garasjeanlegg.

**§ 3 Formål**
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

**§ 4 Rettslig rådighet**
Ingen seksjonseier kan eie mer enn to seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10 prosent av seksjonene. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også borettslag, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte. Styret kan fastsette nærmere vilkår for slike juridiske personers erverv av seksjoner og vilkår for godkjenning av de personer som disse seksjonene skal overlates til.

Seksjonseieren har rett til å overdra seksjonen på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av årsmøtet og styret.

Styret skal gi samtykke til erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker av hele eller deler av bruksenhet. Samtykke skal foreligge før erverv, utleie eller fremleie finner sted. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Ved overdragelse av seksjon blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

**§ 5 Fysisk råderett**
Seksjonen må bare benyttes til boligformål og med varsomhet slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Et enkelt rom i en boligenhet kan benyttes til annen virksomhet forutsatt av at karakteren av virksomheten ikke kan volde sjenanse og ulemper for andre.

Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt.

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Eier av seksjon 48 har vedlikeholdsansvar og midlertidig enerett til den del av sameiets fellesareal (terrasedel) som er i naturlig tilknytning til eiers terrasse.

**§ 6 Vedlikehold**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseiere med tilleggsdel i form av uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseiere at utearealet skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

**§ 7 Særskilt om vedlikehold av våtrom**

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Seksjonseier har herunder plikt til å vedlikeholde vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet og inn til seksjonen, gulv med fuktsperre, sluk, rør frem til sluk, samt vann- og fuktsperre på vegger, tak og gulv i våtrom i seksjonen.

Den enkelte seksjonseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold.

**§ 8 Forandringer**

Forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel oppsetting av markiser, utelys, antenner eller skilt, andre forandringer av fasaden, endring av belegg på terrasser, forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes.

For reklameinnretninger, skilt med videre får i tillegg de til enhver tid gjeldende «Skilt- og reklamereglement» vedtatt for Sameiet Det Lille Grønne også anvendelse. Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet, skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko.

Seksjonseieren har ikke rett til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av styrets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette omfatter endring av

romløsning. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Seksjonseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for sameiet.

**§ 9 Dyrehold**
Dyrehold er tillatt så langt dyreholdet ikke kan være egnet til å være eller er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, andre brukere av leiligheter i sameiet eller sameiet.

**§ 10 Innbetaling av fellesutgifter**
Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, for eksempel at en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet med tilslutning fra de seksjonseiere forslaget gjelder, vedta at kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette kan innebære at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt at seksjonseieren pålegges å installere særskilt måleutstyr.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente, regnet fra forfall.

Ved erverv og utleie av seksjon kan styret og/eller forretningsfører pålegge erverver henholdsvis utleier å innbetale et forvaltningsgebyr til sameiet.

Med fellesutgifter menes for øvrig samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter og lignende, utgifter til drift, vedlikehold og påkostninger på fellesareal.

**§ 11 Vedlikeholdsfond**
Sameiet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innbetales etter samme fordelingsnøkkel som månedlige fellesutgifter fastsatt etter § 10 og innkreves sammen med den månedlige betaling av fellesutgifter.

**§ 12 Lovbestemt panterett**
De andre seksjonseierne har i medhold av eierseksjonsloven av 2017 panterett i den enkelte seksjon for krav seksjonseierne måtte få på en seksjonseier som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte fellesutgifter, inntil et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av fellesutgifter.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker å tinglyse på sin seksjon.

**§ 13 Mislighold**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 2017 § 38

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan boligsameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. eierseksjonsloven av 2017 § 39. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

**§ 14 Skader og meldeplikt**
Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på leilighet, fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar seksjonseier være å gi pliktig melding, taper seksjonseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er seksjonseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Seksjonseier må betale egenandel for skader som dekkes av sameiets forsikring, og som skyldes at seksjonseier eller noen han er ansvarlig for har utvist uaktsomhet.

**§ 15 Årsmøte**
Den øverste myndighet i boligsameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret eller forretningsfører innen den frist styret setter.

For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I årsmøtet har hver av seksjonseierne en stemme for hver seksjon.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst ¼ av de stemmeberettigede seksjonseierne møter. Dersom færre møter, skal likevel møtet holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste årsmøte eller på neste ekstraordinære årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav til fremmøte.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Likt antall stemmer skal anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på neste sameiermøte.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Seksjonseier kan møte med eller ved sakkyndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som må legges frem før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn to seksjonseiere. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. En fullmakt kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Årsmøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet og kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

Innkalling skal bare sendes til seksjonseiere med kjent adresse. Seksjonseier har således plikt til å oppgi ny adresse ved enhver flytting.

**§ 16 Særlig om årsmøtet**

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned i henhold til eierseksjonsloven.

Styret skal senest seks uker før årsmøtet varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle årsberetningen fra styret.
b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.
c. Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
d. Behandle budsjett.
e. Velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse.
f. Velge styre, styreleder, varamedlem.
g. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen, herunder saker omhandlet i § 19 om årsmøtets kompetanse.

**§ 17 Ekstraordinære årsmøter**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som minst har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

**§ 18 Ledelse og protokollering av årsmøte**
Årsmøtet ledes av styrets leder eller representant for forretningsfører. Hvis ingen av disse er til stede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet senest innen 14 dager etter årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**§ 19 Årsmøtets kompetanse**
Beslutninger på årsmøte treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utfyllelse av eksisterende bruksenheter,
c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e. samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f. samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017 § 20annet ledd annet punktum,
g. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de samlede årlige fellesutgiftene,
h. endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av boligsameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Seksjonseierne har ingen oppløsningsrett.

**§ 20 Inhabilitet på årsmøter**
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

**§ 21 Styret**
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styret skal bestå av fem medlemmer og to varamedlemmer. Av de valgte styremedlemmer velges deretter styrets leder særskilt. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet

styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden avsluttes.

Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

**§ 22 Styrets kompetanse**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøter.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer eller varamedlemmer er til stede. Varamedlemmer skal ha innkalling til styremøtene og har rett til å møte på styremøtene.

Vedtak på styremøte treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

Styret skal regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Styret skal påse at alle sameiets forpliktelser blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditor gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører, samt gi instruks og føre tilsyn med denne.

Styret fungerer som valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

**§ 23 Husordensregler**
Styret fastsetter husordensregler for sameiet. Styret skal orientere seksjonseierne om endringer på første årsmøte etter at reglene er endret.

**§ 24 Inhabilitet på styremøter**
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**§ 25 Representasjon**
Sameiet forpliktes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

**§ 26 Seksjonseieres og beboeres aksept av gjeldende regler i sameiet**
Seksjonseiere, leietakere og andre som bebor en eierseksjon, er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler.

Seksjonseier skal sørge for at leietaker og fremleietaker godtar sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

**§ 27 Lov om eierseksjoner**

For øvrig kommer eierseksjonsloven av 16 juni 2017 nr. 65 med senere endringer til anvendelse.