

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Velhaven Boligsameie

Møtedato: torsdag 19. april 2018

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Thonbygget, Pilestredet Park 32

Til stede: 7 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sven-Robby Dierkes.

Møtet ble åpnet av Bjørn Løvlie.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Bjørn Løvlie foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Godkjent**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitne ble Bjørn Ivar Liland foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsrapport for 2017

Styrets årsrapport ble behandlet.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 3. Behandling av årsregnskap for 2017

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60.000.

**Vedtak: Vedtatt**

## 5. Behandling av innkomne forslag og saker

### A) Forslag om innføring av flyttegebyr ved eiendomsoverdragelse og skifte av utleieforhold

#### Bakgrunn

Ved eiendomsoverdragelser og ved bytte av utleieforhold, medfører det arbeid med utbytting av dørskilt, postkasseskilt og navn for utvendig ringeapparat. Dessuten skal kontaktregistre ajourføres.

#### Innstilling

Styret foreslår at det innføres et flyttegebyr på kr 1.000 for dette arbeidet og at styret er ansvarlig for anskaffelse av alle skilt. Flyttegebyret betales av ny seksjonseier. Ved utleieforhold betales flyttegebyret av seksjonseier.

Hensikten med flyttegebyret er at det skal bli lettere å holde orden ved skiltingen av postkasser og dørskilt, samtidig som det er enkelt for nye beboere. Det foreslås videre at innføringen av flyttegebyr tas inn i vedtektene.

#### **Forslag til vedtak.**

Sameiermøtet vedtar at det innføres et flyttegebyr på kr 1.000 fra og med 19.4.2018 og at dette tas inn i vedtektene.

**Vedtatt: Vedtatt mot 2 stemmer**

### B) Forslag om reviderte vedtekter i samsvar med ny eierseksjonslov av 2017

#### Bakgrunn

I juni 2017 ble det vedtatt en ny eierseksjonslov som trådte i kraft fra 1.1.2018. Den nye loven viderefører dagens regler på de fleste punkter, men inneholder også nyskapinger og endringer. Dette betyr at våre vedtekter må revideres og samordnes.

#### De viktigste lovendringene

Viktige lovendringer er:

- Mulighet for seksjonseiere å anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid. Dette punktet ivaretas av Pilestredet Park Garasjeanlegg
- Klarere regler for varighet på bruksrett av fellesareal. Dette er foreløpig ikke relevant for oss
- Økning i legalpant for sameie fra 1 G til 2 G
- Tidsfrist for avholdelse av årsmøtet settes til utgangen av juni, mens den i dag er innen utgangen av april
- Særskilte flertallskrav for særskilte bomiljøtiltak. Dette gjelder om man ønsker å anlegge nye tiltak som går utover ordinær drift og vedlikehold og som medfører ansvar eller utlegg på mer enn 5 % av årlige felleskostnader.
- Klarere språk med mer brukervennlig ord, kortere setninger og punktlistor
- Vedlikeholdsplikten videreføres, men med et høyere detaljeringsnivå

Styrets forslag til reviderte vedtekter er satt inn på side 18 – 26 i årsrapporten.

**Forslag til vedtak:**

Sameiermøtet vedtar forslag til reviderte vedtekter pr 19.3.2018.

Det ble fremmet benkeforslag på punkt 3.3, og dette punktet ble derfor løftet ut og behandlet etterpå.

**Vedtak: Vedtektene uten pkt 3.3. enstemmig vedtatt**

**Benkeforslag 1: Pkt 3.3. Fra Espen Rikter-Svendsen:**

3.3 Godkjenning av leier

(1) strykes

I forbindelse med utleie skal sameier sørge for at leietaker er gjort kjent med håndboken, vedtekter og husordensregler. Dette skal bekreftes i en egen meddelelse til styret hvor også navn på leietaker og leieforholdets varighet framgår. Meddelelsen skal undertegnes av seksjonseier og leietaker og sendes styret før leieforholdet trer i kraft.

For: 3 Mot: 5

**Vedtak: Ikke vedtatt**

**Benkeforslag 2: Pkt 3.3. fra Jan Hilding Eriksen:**

Forslag til endring av pkt. 3.3 (2) endre til 7 dager frist.

For: 2 Mot: 7

**Vedtak: Ikke vedtatt**

**Benkeforslag 3: Pkt 3.3. fra Mette Gudevold:**

Forslag til endring av pkt. 3.3 (2) «senest 20 dager» endres til «senest 14 dager».

For: 6 Mot: 2

**Vedtak: Vedtatt**

**C) Forslag om reviderte husordensregler**

Bakgrunn

I forbindelse med forslag om reviderte vedtekter har styret foretatt en harmonisering av husordensreglene, slik at ett forhold kun er behandlet på ett sted.

Det er videre gjort justeringer i kapittel 4 Fellesarealer, kapittel 5. Skilting og kapittel 8 Dyrehold.

Styrets forslag til reviderte husordensregler er satt inn på side 27 - 28.

**Forslag til vedtak**

Sameiermøtet vedtar forslag til reviderte husordensregler pr 19.3.2018.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**6. Valg av tillitsvalgte**

A Som styremedlem for 2 år, ble Anna Elisabeth Blom foreslått.

**Vedtak: Valgt**

B Som varamedlem for 1 år, ble Vidar Meisingseth foreslått.

**Vedtak: Valgt**

C Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Frode Paulsen og Espen Rikter-Svendsen foreslått

**Vedtak: Valgt**

---

Møtet ble hevet kl.: 21:05. Protokollen signeres av

Bjørn Løvlie /s/

Møteleder

Sven-Robby S. Dierkes /s/

Fører av protokollen

Bjørn Ivar Liland /s/

Protokollvitne

Protokolltilførsel:

FELIX  
KONFERANSEENTER

## Protokoll tilførsel

Sesjonsrefer nr. 3 uttrykte  
av ~~vedtatt av~~  
vedtatt § 3.3 godkjenning  
av leier

er vedtatt i shtid med  
loven (leiersesjonsloven)

§ 24 annet ledd, ref.  
tredje ledd.

Jan Hilding Eriksen  
sesjon: 3

---

## **VEDTEKTER**

**for**

### **VELHAVEN BOLIGSAMEIE**

**Organisasjonsnummer 986 505 814**

**Adresse: Pilestredet Park 22, 0176 OSLO**

**fastsatt ved seksjoneringen i medhold av  
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31**

**Vedtatt 25.9.2003**

**Revidert 14.5.2013**

**Revidert 19.04.2018**

#### **1. Eiendommen – sameiets formål**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) består av 28 boligseksjoner på eiendommen, gnr 208 bnr 930, Pilestredet Park 22 i Oslo, med påstående bygninger.

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

#### **2. Hva boligseksjon omfatter**

Til hver boligseksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette balkonger, private takterrasser samt hageparseller. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

#### **3. Rettslig disposisjonsrett - bruk av og formål med seksjonen**

##### **3.1 Disposisjonsrett**

- (1) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
- (2) Boligenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til skade, unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Det er ikke tillatt å drive noen form for korttidsutleie/pensjonatvirksomhet/hospits av hele eller deler av en seksjon, selv om dette ikke endrer seksjonens karakter av boligseksjon.
- (3) Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.
- (4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

##### **3.2 Melding ved eierskifte**

Sameiets styre skal skriftelig underrettes om alle eiendommsoverdragelser. Det følger med hver bruksenhet en håndbok om forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved eierskifte plikter selger å sørge for at erverver(ne) får overlevert håndboken.

### 3.3 Godkjenning av leier

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier skal godkjennes av styret.
- (2) I forbindelse med utleie skal sameier sørge for at leietaker er gjort kjent med håndboken, vedtekter og husordensregler. Dette skal bekreftes i en egen søknad til styret hvor også navn på leietaker og leieforholdets varighet framgår. Søknaden skal undertegnes av seksjonseier og leietaker. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 14 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

### 3.4 Gebyr ved eierskifte og utleie

- (1) Ved eierskifte og ved endring i utleieforhold betales et gebyr på kr 1.000 som blant annet dekker kostnader til dørskilt, postkasseskilt, endring av dørklokkeskilt og ajourføring av registre. Styret er ansvarlig for bestilling av nye skilt. Informasjon om hvilke navn som skal stå på skiltene leveres styret.
- (2) Ved eierskiftet betales gebyret av ny seksjonseier. Ved utleie og ved endring i utleieforhold betales gebyret av seksjonseier.
- (3) Klistrelapper på postkassedøra er ikke tillatt. Ved endring til nye navn skal man kun benytte arealet hvor postkasseskiltet står i en overgangsperiode.

### 3.5 Rett til bruk

- (1) 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.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
  - Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
- (4) Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
  - (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.
  - (6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt og vedkommende seksjonseier er ansvarlig for å dekke alle kostnader i forbindelse med å reversere tiltaket.

### 3.6 Parkeringsplass

Sameieandel med rett til parkeringsplass i Pilestredet Park Garasjeanlegg kan kun overdras til seksjonseiere eller borettsshavere i Pilestredet Park nr 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38 og 39.

#### 4. Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar for seksjonseier

- (1) 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, dusj og vasker
  - c) Apparater, for eksempel hvitevarer, brannslukkingsapparat eller vannslange i bolig
  - d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) Listverk, skillevegger, tapet
  - f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) Ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen
  - j) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
  - k) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
  - l) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
  - m) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
  - n) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
  - o) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk og som ikke dekkes av sameiets forsikring.
- (2) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (3) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (4) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.



## 6. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre bygning, fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og ved utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Videre omfatter vedlikeholdsplikten felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Videre omfatter sameiets vedlikeholdsplikt slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.
- (6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 7. Felleskostnader, sameierbrøk, pantesikkerhet og heftelsesform

### 7.1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til fellesareal som sameiet disponerer/eier i parkeringsanlegg og utomhus i Pilestredet Park.
- (2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en sameiebrøk med mindre annet følger av disse vedtektene. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Videre hefter den enkelte seksjonseier for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.
- (3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

### 7.2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### 7.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 8. **Miljøoppfølgingsprogram**

- (1) Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:
- (2) Det er etablert en driftssentral (Pilestredet Park Økodrift) for drift av felles utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/ sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.
- (3) Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater er underlagt vanlige regler for personvern.
- (4) Sameiet, sameierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og Driftssentralen. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (matavfall, papir, plast og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, samt gjenbruksordninger.
- (5) Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

## 9. **Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse**

### 9.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 9.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 9.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 10. **Styret – Sammensetning, tjenestetid oppgaver og ansvar**

### 10.1 Sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer samt 1 varamedlem. Alle styremedlemmene velges for 2 år om gangen. Varamedlem velges for ett år. Styrets leder velges ved særskilt valg på sameiermøtet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (2) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (3) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

(4) Sameiet skal ha en valgkomite med 2 medlemmer som velges for 1 år om gangen.

### 10.2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 10.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 10.4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 10.5 Inhabilitet

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

### 10.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 11. **Årsmøtet**

### 11.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 11.2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte 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.

### 11.3 Innkalling til årsmøtet

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid:
  - a) behandle styrets årsberetning
  - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - c) velge styremedlemmer med vanlig flertall av avgitte stemmer
  - d) velge valgkomite
  - e) behandle vederlag til styret. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (4) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (5) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 11.4 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

### 11.5 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### 11.6 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 11.7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - g) endring av vedtektene pkt 8 Miljøoppfølgingsprogram kan ikke endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift.

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### 11.8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### 11.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### 11.10 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **12. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### 12.1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 12.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 12.3 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

# HUSORDENSREGLER FOR VELHAVEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt 30.09.2004  
Revidert 26.04.2017  
Revidert 19.04.2017

## § 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Velhaven Boligsameie er en del av Pilestredet Park Økodrift (PPØ) og er gjennom det også forpliktet til å følge de vedtekter som til enhver tid gjelder for PPØ.

## § 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt at leietaker eller andre beboere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

## § 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på terrassene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20-07 på hverdager og kl. 20-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20-08 på hverdager og heller ikke mellom kl. 20-10 i helger og på helligdager.

## § 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullestol, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sko og søppel skal ikke stå utenfor døra til leiligheten. Sykler skal oppbevares i sykkelrommet i garasjen. Ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt materialer og liknende skal enten oppbevares inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod.

Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Grillen skal alltid rengjøres etter bruk. Døren inn til terrassen skal alltid være låst. Det skal vises hensyn ved grillfester eller annet samvær på taket.

Vinduer og trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

#### **§ 5. SKILTING**

Hva som gjelder for dørskilt, postkasseskilt og navn på utvendig dørklokke er beskrevet i vedtektene. All øvrig skilting i gården skal forhåndsgodkjennes av styret.

#### **§ 6. SØPPEL**

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet i Pilestredet Park nr 27 (Pilehaven Boligsameie).

Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel og gjenstander på gulvet i søppelrommet.

#### **§ 7. TERRASSER**

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på terrassen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er heller ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere. Lufting av tepper og lignende, kan skje på egen terrasse. Risting og banking er imidlertid ikke tillatt.

#### **§ 8. DYREHOLD**

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr til beboer/og eller seksjonseier, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

#### **§ 9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER**

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavlen ved postkassene, via rundskriv eller e-post når det er mest hensiktsmessig.

#### **§ 10. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE**

Brudd på husordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Slikt mislighold kan i ytterste konsekvens medføre at sameiet krever seksjonen solgt eller fraveket.