

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 1984
Endret på årsmøte 02.04.2019.

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Stang Terrasse.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 135 bnr. 39 i Oslo, med fellesareal og fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 174 boligseksjoner/bruksenheter i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17. april 1984.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av de deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 25 5. ledd.

Sameiere med leiligheter på bakkeplan har bruksrett, men ikke eiendomsrett, til innredet areal på terrassensiden.

Følgende 143 seksjoner har bruksrett til en fast garasje plass i sameiets garasjeanlegg:

1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;11;12;13;14;15;16;17;18;19;21;22;24;25;27;28;30;31;33;34;36;37;38;39;
40;41;42;43;44;45;46;47;48;49;50;51;52;54;55;57;58;60;61;63;64;66;67;69;70;71;72;73;74;7
5;76;77;78;79;80;81;82;84;85;86;87;88;90;91;93;94;96;97;99;100;101;102;103;104;105;106;
107;108;109;110;111;112;114;115;117;118;120;121;123;124;126;127;129;130;131;132;133;
134;135;136;137;138;139;140;141;142;143;144;145;146;147;148;150;151;153;154;155;156;
157;159;160;162;163;165;166;168; 169;171;172;174.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet på årsmøtet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven § 25, 2. ledd.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Følgende tekst skal sendes med tillatelsen:

Styret viser til mottatt henvendelse om søknadsppliktige ombyggingsarbeider inne i din seksjon. Styret godkjenner ombyggingen på følgende vilkår:

Arbeidene skal utføres på en fagmessig måte, av fagfolk, og i henhold til gjeldende bygningsforskrifter. Tiltaket må ikke skade sameiets bygningsmasse. Dersom dette likevel skjer, er tiltakshaver forpliktet til å utbedre skadene for egen regning, og dersom det viser seg nødvendig er tiltakshaver forpliktet til å tilbakeføre tiltaket. Dersom det senere viser seg at tiltaket er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere i sameiet, kan styret pålegge tiltakshaver eller dennes etterfølger (ny seksjonseier) å tilbakeføre tiltaket for egen regning. Tiltakshaver er forpliktet til å opplyse ny seksjonseier om ombyggingen og vilkårene i tillatelsen til ombygging.

Skader på bygningsmassen, skal utbedres av fagfolk, og etter gjeldende bygningsforskrifter, og gjøres opp etter regning.

Antenner kan kun monteres inntil vegg på terrasser og verandaer i en maks øvre høyde på 1 meter målt fra gulv.

Ledninger, rør og liknende 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.

§ 3

SALG AV SEKSJON - REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ved salg av leilighet/seksjoner plikter selger å melde salget til styret uten ugrunnet opphold. Salg av seksjoner i sameiet skal også registreres hos forretningsfører, som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Eierskiftegebyr betales av kjøper hvis ikke annet er avtalt med selger.

§ 4

UTLEIE AV SEKSJON

Eiere av seksjonen som ikke bor i seksjonen plikter å melde sin eller kontaktpersons bopeladresse og annen kontaktinformasjon til styret og forretningsfører uten ugrunnet opphold.

Ved utleie av en seksjon er seksjonseier pliktig til å informere leietaker om gjeldende vedtekter og husordensregler.

§ 5 VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne unngår ulemper, med de plikter til å vedlikeholde som fremgår av eierseksjonslovens § 32. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går fem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning (stigerør) inn til seksjonen, det vil si alle rør etter stoppekran på stigrør og inn i bruksenheten.

Hver sameier har vedlikeholdsplikt på elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringskap.

Porttelefon inne i leilighet er beboers ansvar. Ringetablå ute er sameiets ansvar for vedlikehold.

Ved arbeider i bruksenheten som krever håndverkerkompetanse plikter seksjonseierne å kunne dokumentere bruk av godkjent våtroms bedrift, autorisert elektriker eller bedrift med sentral godkjenning for ansvarsrett. (<https://sqregister.dibk.no/>) Dokumentasjonen skal overleveres ny eier ved salg av seksjonen.

Vannskader skal meddeles styret uten ugrunnet opphold. Selv om sameiets bygningsforsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Skader som ikke er meldt skriftlig til styret før påbegynt arbeid anses som seksjonseiers økonomiske ansvar.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. I tilfeller der badegulv beviselig er utett (vanngjennomtrenging til nabo under) kan styret pålegge seksjonseier å legge forskriftsmessig gulv.

Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre nødvendig vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting som fremgår av eierseksjonsloven eller vedtektene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som avskjerminger, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelle fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Eier er ansvarlig for vedlikehold av inngangsdør til seksjon, innsiden av terrassedør og innsiden av vindu, og alle mekaniske deler tilknyttet disse.

Ved rehabilitering av kjøkken og bad skal eksisterende røropplegg også rehabiliteres.

Eier kan bli erstatningsansvarlig for utskifting av vindu/ytterdør/terrassedør når utskiftningen er nødvendig grunnet manglende innvendig vedlikehold.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Seksjonseier som har markterrasse på stuesiden bærer kostnaden med oppføring samt vedlikehold av utvidet terrasse med platting og stakittgjerde.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningsmasse og felles installasjoner, forsvarlig ved like, med de plikter til vedlikehold som fremgår av eierseksjonsloven § 33.

§ 6

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFØRM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Kostnader til trappevask og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasjeplassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som etter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasjeplass, se § 7.

Styret fastsetter akontobeløp for felleskostnader som forfaller forskuddsvis hver måned.

Kjøper av en seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt per fraflytting/overdragelsestidspunkt.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av låne takst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

§ 7

ELBIL INFRASTRUKTUR OG LADING

Kun sameiets leverandør skal brukes ved etablering av nytt lade punkt.

Samtlige parkeringsplasser i garasjene har mulighet for installasjon av ladestasjon. Sameiets leverandør og installatør av ladestasjoner er den tids gjeldene leverandør som er opplyst på Stang Terrasses hjemmesider.

Kun ladestasjoner godkjent av styret skal benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt må informere styret skriftlig om dette før innstilling. Installasjoner som ikke er godkjent av styret vil bli demontert på seksjonseier regning.

Ved installasjon av elbil-lader skal det også monteres egen strømmåler. Den enkelte seksjonseier med garasje plass skal dekke kostnadene ved installasjon av ladestasjon og strømmåler.

Strømforbruk til ladning av elbil skal faktureres over garasjedelen av fellesutgiftene med et fast beløp per måned. Sameiet kan gå fra fastbeløp pr mnd til faktisk forbruk (strømmåler) med 1 måneds varsel.

Strøm forbruk belastes pr i dag med et fast beløp, dette endres årlig etter gitte strøm priser. Sameiet kan på 1mnd varsel endre dette til reelt forbruk pr lade punkt (strøm måler) Beløpet fastsettes av styret for ett år av gangen, med eventuelle justeringer gjeldende fra juni måned.

Det er ikke tillat å bruke annen form for strømtilførsel til ladning av el-bil, for eksempel motorvarmeruttak eller lignende.

§ 8 GARASJE

Etter rehabiliteringen av garasjene er det nå ikke mulig å borre eller henge opp noe på vegger. Dette gjelder også bakvegger med tre spiler.

I betongveggene ligger det slisset inn elektriske kabler som skal forhindre armeringen i å ruste.

Hvis dette ikke overholdes vil kostnaden med fjerning og reparasjon belastes den enkelte seksjonseier.

Det er kun lov å oppevare dekk i garasjen. Sykler og andre gjenstander skal stå i fellesrom eller på private områder i tilknytning til seksjonen.

§ 9 DYREHOLD

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Det er båndtvang for hunder på sameiets område, likeledes er lufting av hunder og katter forbudt i og ved barnas lekeplasser. Hunder og katter skal kun luftes under oppsyn. Hundeeiere og katteeiere pålegges å fjerne ekskrementer o.l. etter sine husdyr.

§ 10 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegg.

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.

§ 11

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer, som velges for to år av gangen, dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret er ansvarlig for å holde bygningene fullverdiforsikret til enhver tid.

Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret, det vil si styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomitémedlemmer, mottar årlig honorar.

Styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til avholdt årsmøte fastsettes på årsmøtet. Styret beslutter selv fordelingen av honoraret. Går noen ut av styret før perioden er ute, avkortes honoraret med 1/12 per måned. Styrehonoraret utbetales i etterkant av avholdt årsmøte.

§ 12

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ti prosent av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Likeledes har seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13

SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle disse sakene og i denne rekkefølge:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er angitt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).
- Valg av valgkomité bestående av to medlemmer, tjenestetid som for styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

§ 14

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 15

SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- 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 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 16 HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 17 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 18 FRAVIKELSE

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

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner 16. juni 2017.