

VEDTEKTER FOR SKOGSTJERNEN MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Gjeldende fra stiftelsesdato i hht. opprettelse i grunnboken den 20/2-2012

Endret i sameiermøte 17.3.2014

Endret i ekstraord. sameiermøte 27.8.2015

Endret i årsmøte 11. mai 2022

Endret i årsmøte 3. mai 2023

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Skogstjernen Mortensrud Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 84 boligsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 23.02.2012.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Gnr. 179, Bnr. 144 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiet disponerer 6 stk. utvendige felles parkeringsplasser for gjester. I tillegg er det etablert en HC plass nordøst for blokk 13A som disponeres av sameiet. Bruken av disse plassene forvaltes av sameiestyret.

Eventuelle parkeringsplasser for bevegelseshemmede forbeholdes beboere som tilfredsstillt kravet om bevegelseshemming. Styret tildeler slike plasser, og ved slik

fordeling plikter tilgodesett seksjonseier å stille sin ordinære parkeringsplass til styrets disposisjon. Dersom bevegelseshemmingen bortfaller, skal avgivelsen av handicapplassen reverseres.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Se for øvrig punkt 17 nedenfor. Ledninger, rør og lignende 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.

Videoovervåking av fellesområdet er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger som hæververk, tyveri og vold i sameiets fellesområder. Det er styret som skal administrere videoovervåkingen og Datatilsynets retningslinjer om lagringstid, innsyn, skilting m.m. vil bli fulgt opp av styret.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter. Sameiet har også felles drifts- og vedlikeholdsansvar for ballbane beliggende på gnr 179, bnr 102.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig

vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5

Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trapp/heistårn, terrasser og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold omfattes også vedlikehold av sluk på terrasser, unntatt jevnlig rensing for smuss. Den utvendige fasade, fellesområdet ute skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. I tillegg plikter hver sameier å gi den nødvendige adkomst via leilighet til terrasser ved ettersyn og oppussing.

§ 6

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 (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 8

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer, fortrinnsvis slik at hver av sameiets to bygninger er representert i styret. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiermøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år, slik at annet hvert år er det to, henholdsvis tre medlemmer for valg.

§ 9

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. 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. Styret innkaller årsmøtet 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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Valg av valgkomité på 3 medlemmer.

Valgkomitéen har som oppgave å legge frem forslag på kandidater til valg av de medlemmer av styret som er på valg på ordinært sameiermøte. Valgkomitéen velges

på hvert ordinære sameiermøte. Komitéen konstituerer seg selv og velger leder.

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om 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 fellesutgifter.

§ 13

Om sameiermøtet

Ved avstemninger har hver seksjon 1 stemme. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

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 en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

Ved misbruk og kriminelle aktiviteter kan sameier/leietaker/bruker miste sin disposisjonsrett og sameiets styre kan kreve fravikelse av garasjeplassen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må

antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, inkludert planlagt lekeplass for barn, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til. Sameiet har i hht. tinglyst erklæring rett til bruk og plikt til å medvirke forholdsmessig til drift og vedlikehold av alle ball-og lekeplasser på Mortensrudhøyden.

Parkeringsplassene i sameiet er ordnet som tilleggsdel til den enkelte seksjon ved innvendige.

Garasjeplassene disponeres av hjemmelsinnehaverne, dog med de beskrankninger som er angitt i § 2, 3. ledd mht. bruken av gjesteplasser / plasser for bevegelseshemmede iht. parkeringsnorm for

Mortensrudhøyden. Garasjeplassene tildeles ved førstegangssalget av seksjonen og den tildelte plass gjelder også for senere eiere av den/de samme seksjoner.

Rekkehusene beliggende på gnr. 179, bnr. 106 t.o.m. 141 har tinglyst, eller annen

rettstiftende rett til 47 parkeringsplasser/ gjesteplasser i parkeringskjelleren samt 14 utvendige gjesteplasser 5 stk. nord for blokk 13A og 9 stk. sør for blokk 13B i Skogstjernen Mortensrud Boligsameie. I tillegg vil 12 parkeringsplasser i garasjekjeller Skogstjernen Mortensrud Boligsameie selges til beboere innenfor reguleringsområdet Gnr.179, Bnr.29. Rettighetshaverne vil være forpliktet til å dekke forholdsmessige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, herunder administrasjonskostnader ifm. fakturering, forretningsførsel med mer. Drift og vedlikeholdsplikten er sikret i tinglyst erklæring

Drifts og vedlikeholdskostnadene skal budsjetteres av sameiet for hvert driftsår og fremlegges rettighetshaverne til uttalelse. Drifts og vedlikeholdskostnadene skal ikke overstige det som må antas som normalt for tilsvarende parkeringsplasser. Fordeling av innvendige og utvendige plasser inngår i nærværende vedtekter.

Billader:

Beboere med parkeringsplasser i sameiet skal kunne få lade elbilen ved sin garasjeplass. Utgiften man har til lading er selve strømutgiften som den enkelte bruker må betale selv.

Den som ønsker en lademulighet for el-bil må søke styret om samtykke til dette, og styret kan bare nekte hvis det er en saklig grunn for det. I søknaden skal det legges frem tilbud fra et autorisert elektrofirma. Kostnad for installasjon av billader bruker selv betale og lader må kobles til brukers hovedsikringsboks i U1.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene