

VEDTEKTER FOR NORDBERG TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 13. januar 2009

Endret ved ordinært sameiermøte 11.4.11, 19.4.12, 16.4.13, 24.4.17, 6.5.19. og 9.6.20

Sist endret i årsmøte 10.5.22.

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Nordberg Terrasse Boligsameie. Orgnr.993744786. Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 47 boligsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 19.1.2009.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Gnr. 50 Bnr. 7 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

Adressen er Folke Bernadottesvei 37 A, B, C og D i Oslo.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Eierseksjonssameiet består av 47 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier 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 seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet 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 årsmøtet 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.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseierens felles forpliktelser. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

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

§ 4 **Vedlikehold**

Seksjonseierne har det fulle ansvar for innvendig vedlikehold av sin seksjon, dette omfatter alt fra tekniske anlegg så som vann- og avløpsledninger. Innvendig vedlikehold regnes da fra og med forgreningspunktet inn til bruksenheten, og for elektriske ledninger regnes dette fra og med bruksenhetens sikringsboks. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseierne har ansvar for at bruksenhetene har brannslukningsapparat og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, utendørs lekeplass, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold omfattes også sluk på verandaene. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. I tillegg plikter hver seksjonseier å gi den nødvendige adkomst via leilighet til terrasser ved ettersyn og oppussing.

§ 5 **Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet 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 felleskostnadene.

§ 6 **Registrering av seksjonseiere**

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

§ 7 **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Det skal fortrinnsvis velges et styremedlem fra hver av de to bygningskroppene. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 **Styrets kompetanse**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets 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 anleggenger 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.

§ 9

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11

Møteledelse og avstemning

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- 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 seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5 % 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 seksjonseiere.

§ 12

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 13

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel 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 en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14

Fravikelse

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15

Bygningsmessige arbeider

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder utskifting av vinduer og dører, maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiennner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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 seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 16

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre loven stiller strengere krav.

§ 17

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning 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.

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

§ 18

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og fellesutearealer.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiennner, vinduer, skjerming av balkonger, og lignende er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Seksjonseiere i første etasje i blokka mot t-banen får midlertidig utvide terrassen med to rekker med heller. Seksjonseiere som gjennomfører dette er selv ansvarlig for anskaffelse og vedlikehold, og evt. tilbakeføring på et senere tidspunkt.

Tillatelsen kan tilbakekalles ved en vedtektsendring på et senere årsmøte.

Sameiet har kameraovervåking ved inngangsdører og i garasjen.

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

Sameiet har 54 p-plasser i plan «felles underetasje». Garasjeplassdisponeringen er vist på vedlagte plantegning og gir oversikt som inngår som en del av nærværende vedtekter. Garasjeplassene er tildelt ved førstegangssalget av seksjonen og den tildelte plass gjelder også for senere eiere av den/de samme seksjoner. Garasjeplassene er tilleggsdel til seksjonene og kan ikke skilles fra den enkelte seksjon som har fått tildelt garasjeplassen ved overdragelse til personer som ikke er seksjonseier i boligsameiet.

Overdragelser fra en seksjonseier til en annen kan skje slik som bestemt i eierseksjonsloven §20, gjennom reseksjonering av de to involverte seksjonene, samt etter nærværende vedtekter.

Det er installert infrastruktur for lading av elbil i garasjeanlegget. Seksjonseiere som ønsker å få montert lader må kontakte styret.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Utleie av garasjeplass er tillatt. På ellers like vilkår har andre seksjonseiere i sameiet fortrinnsrett til plassen. Det samme gjelder når leieavtale skal fornyes. Utleie av boder er bare tillatt internt i sameiet. Seksjonseier som leier ut sin garasjeplass, plikter å melde dette til sameiets styre for registrering

Samtlige av sameiets boder er ved førstegangssalget avgitt som umålt tilleggsareal til de enkelte seksjoner i henhold til vedlagte plantegning, som inngår som en del av nærværende vedtekter.

§ 19

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Nordberg Terrasse, gnr. 50 bnr. 7 i Oslo kommune

Snr.	Formål	Brøk teller	Tilleggsareal
1	B	938	BG
2	B	1099	BG
3	B	938	BG
4	B	622	BG
5	B	829	BG
6	B	806	BG
7	B	621	BG
8	B	939	BG
9	B	938	B
10	B	622	B
11	B	915	B
12	B	937	B
13	B	621	B
14	B	938	B
15	B	915	B
16	B	621	B
17	B	938	B
18	B	938	B
19	B	622	B
20	B	914	B
21	B	938	B
22	B	622	B
23	B	938	B
24	B	915	B
25	B	621	B
26	B	938	B
27	B	937	B
28	B	1009	B
29	B	937	B
30	B	93,9	B
31	B	1009	B
32	B	937	B
33	B	709	B
34	B	667	B
35	B	482	B
36	B	654	B
37	B	667	B
38	B	482	B
39	B	748	B
40	B	665	B
41	B	482	B
42	B	748	B
43	B	1172	B
44	B	748	B
45	B	667	B
46	B	482	B
47	B	1234	B
Sum brøk teller = nevner i sameiebrøken		38058	

Nordberg Terrasse
Fordeling av P-plasser og
sportsboder

Vedlegg 1

Oppg.	Seksj.	leilighet	P-plass	Bod nr.	
B	1	102	29,6	10	
B	2	101	7,15	19,48	
C	3	103	24,51	26	
C	4	102	25	44	
C	5	101	26	45	
D	6	103	35	35	
D	7	102	27	38	
D	8	101	37	29	
B	9	203	30	12	
B	10	202	31	13	
B	11	201	32	14	
C	12	203	36,53	46	
C	13	202	41	33	
C	14	201	28	47	
D	15	203	38	30	
D	16	202	42	36	
D	17	201	45	39	
B	18	303	12	16	
B	19	302	34	28	
B	20	301	48,49	43	
C	21	303	33	27	
C	22	302	11	15	
C	23	301	21	24	
D	24	303	43	34	
D	25	302	39	31	
D	26	301	46	41	
B	27	402	22	9	
B	28	401	20,23	25	
C	29	402	40	32	
C	30	401	50,52	42	
D	31	402	44	37	
D	32	401	47	40	
A	33	103		3	
A	34	102	5	2	
A	35	101	16	20	
A	36	103		4	
A	37	102	8	5	
A	38	101	9	6	
A	39	203	10	7	
A	40	202	1,2,4	1	
A	41	201		11	
A	42	303	17	21	
A	43	301	13,14	17,18	
A	44	403	18	22	
A	45	402	19	8	
A	46	401		23	
A	47	501	3,54	49	