

# **VEDTEKTER FOR SAMEIET JORDAL TERRASSE**

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 6. juni 1991.

Revidert i sameiermøte den 8. november 1999 og 18. januar 2000.

Midlertidig enerett for seksjon 90 § 2 vedtatt sameiermøte 24. april 2006

Dekoder for digital-TV § 2 vedtatt sameiermøte 27. april 2009

Midlertidig bruksrett for seksjon 286 § 2 vedtatt sameiermøte 24. april 2013

Midlertidig bruksrett for seksjon 102 og 282, samt endring av vedtektenes § 2 vedtatt på sameiermøte 7. april 2014

Midlertidig bruksrett for seksjon 174, samt endring av vedtektenes § 2,4 og 6 vedtatt på sameiermøte 25. mars 2015.

Midlertidig bruksrett for seksjon 281 §2, vedtatt på sameiermøtet 6. april 2016.

§4 Vedlikehold endret på sameiermøtet 19. april 2017

## **§ 1**

### **NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er Sameiet Jordal Terrasse

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 232 bnr. 433 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

## **§ 2**

### **ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Sameiet består av 315 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 28. januar 1991.

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

Sameiets leverandør på TV og internett har plassert et stykk hussentral og en dekode i hver seksjon. Disse er Viken Fiber sin eiendom og skal ikke demonteres/fjernes ved fraflytting. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig dersom dekode eller hussentral ikke følger seksjonen ved fraflytting.

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

Aksjeselskaper, institusjoner, stiftelser, kommuner og andre juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet. Med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22. Følgende juridiske personer kan til sammen erverve inntil 10 prosent, men likevel en seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner.

- staten
- fylkeskommuner
- kommuner

- selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune.
- stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.
- selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger till vanskeligstilte.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Seksjon 90 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til ca 3 m<sup>2</sup> av sameiets fellesareal for oppsetting av platting. Seksjon 90 overtar alle kostnader for installeringen og alt fremtidig vedlikehold av arealet.

Seksjon 286 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 286. Seksjon 286 overtar alle kostnadene for evt. oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et evt. eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

Seksjon 102 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 102. Seksjon 102 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

Seksjon 282 i Jordal Terrasse 6 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 282. Seksjon 282 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

Seksjon 174 i Jordal Terrasse 8 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, som tilstøter takterrassen til seksjon 174 tre meter ut fra opprinnelig terrasse. Seksjon 174 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av denne delen av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

Seksjon 281 i Jordal Terrasse 12 har midlertidig enerett til den delen av taket som er en del av sameiets fellesareal, tilsvarende 21,25 kvm, som tilstøter takterrassen til seksjon 281. Seksjon 281 overtar alle kostnadene for eventuell oppgradering av takarealet samt alt fremtidig vedlikehold av arealet. Ved et eventuelt eierskifte overtar ny seksjonseier ansvaret for arealet på lik linje med nåværende eier.

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

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Fellesanlegget 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.

Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Innglassing av terrasse/balkong må godkjennes av sameiermøtet.

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

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

#### **FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og omfatter bla. kostnader til drift og vedlikehold av bygninger, utearealer, veier og fellesgarasjer.

Fellesutgiftene fordeles på boligseksjonene etter sameierbrøken, og på næringsseksjonene etter sameierbrøken multiplisert med 0,7.

Styret har fullmakt til, ved utløpet av andre ordinære driftsår, å revidere multiplikatoren med henblikk på å rette opp åpenbare misforhold i fordelingen av utgifter mellom bolig- og næringsseksjonene.

Til dekning av de utgifter som kan henføres til drift og vedlikehold av garasje-seksjonen og dens tekniske innretninger, innbetaler eierne av garasjeplasser et a konto beløp som fastsettes av sameiets styre.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge forsinkelsesrente og purregebyr.

Til dekning av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene fastsetter styret a kontobeløp som innbetales forskuddsvis med forfall 1. i hver måned.

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

Sameiet har panterrett i de enkelte seksjoner med kr 10.000,- for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Panteretten har prioritet etter 80% av lånetaksten til enhver tid.

De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

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

#### **§ 4**

#### **VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten og andre arealer som han har eksklusiv bruksrett til forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens hovedsikringspunkt (sikringskap).

Bygningsmessig vedlikehold av terrasser og balkonger er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for seksjonens balkongdør og inngangsdør.

Dette inkluderer også seksjoner med fransk balkong.

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

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 trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

#### **§ 5**

#### **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.

#### **§ 6**

#### **REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE**

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

#### **§ 7**

#### **STYRET OG STYRETS OPPGAVER**

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet 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 vedtak i sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

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.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

## **§ 8**

### **STYREMØTE**

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

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

## **§ 9**

### **SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede 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.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 10**

### **SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

## **§ 11**

### **INNKALLING OG MØTELEDELSE**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

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

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

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

## **§ 12**

### **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.

### **§ 13**

#### **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 §§ 26 og 27.

### **§ 14**

#### **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.

### **§ 15**

#### **FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

**§ 16**  
**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.

**§ 17**  
**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 kapitel 13.

**§ 18**  
**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 av 23. mai 1997.

-----