

VEDTEKTER FOR LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt av Generalforsamlingen 25. mai 1987, sist endret på årsmøte 24.mars 2022.

§ 1. Navn og formål.

Sameiets navn er LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Ljabru Terrasse er et boligsameie i henhold til lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, og består av 60 eierseksjoner oppført på eiendommen Gnr. 184, Bnr. 78 i Oslo kommune. Sameiet ble seksjonert ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.03.1967 / 04. 05. 2006.

Sameiets formål er å ivareta interesser for seksjonseierne og ivareta felles interesser og anliggender for boligsameiet som fellesskap.

Felles anliggende er:

1. Nødvendig felles administrasjon og drift av sameiet.
2. Ytre vedlikehold av bygninger, inklusive innhuk ved inngangsdører, samt beising av garasjedører. Videre reparasjon av terrassegulv og verandakasser ved lekkasje, samt peisvifte med tilhørende avtrekk. Unntatt er vinduer, inngangsdører og innervegger på terrassene.
3. På alle terrasser har den enkelte boligeier ansvaret, også økonomisk for at det ligger gulv/lemmer av tre eller kompositt som beskyttelse for den underliggende vanntette terrassepapp /-folie. Lemmer og gulv må etterses og utførelsen må være av en kvalitet som forhindrer at skruer/sammenføyninger kan skade papp-/foliebelegget. Trelemmene må ikke være større enn at de kan løftes vekk for rengjøring og inspeksjon. Andre typer beskyttelse av folien kan bare godtas hvis det gis skriftlig godkjennelse av styret.
4. Ved fravær i vinterhalvåret har den enkelte boligeier ansvar for å påse at det er tilstrekkelig varme i boligen slik at vannrør ikke kan fryse.
5. Eiere som har installert eller skal installere varmepumpe, skal installere drypp-panne for oppsamling av kondensvann. Dette skal ledes i eget avløp med varmekabel til nærmeste sluk/avløp med varmekabel.
6. Lading av el.bil skal skje gjennom godkjent ladestasjon. Lading gjennom vanlig stikkontakt er ikke tillatt. Eiere som har behov for el.bil-lading skal installere ladestasjon i egen garasje tilkople sameiets ladenett og betalingsordning. Tilkoplingen skal godkjennes av styret, og gjennomføres av leverandør valgt og godkjent av styret. Eiere som allerede har installert egen kurs og godkjent ladeboks for elbillading fra eget sikringssskap for lading i egen garasje, blir ikke berørt av denne bestemmelsen. For de boligene som ikke har egen garasje, vil styret og boligeier sammen finne og etablere en egnet løsning i tilknytning til garasjeanleggene. Det er ikke anledning til å kople seg til andre av sameiets garasjekurser.

7. Ombygging og renovering av boligen som medfører gjennomføringer i brannskiller, gulv, tak og vegger, er søknadspliktig, og skal gjennomføres av godkjente fagfolk etter bestemmelser i bygningsloven. Slike gjennomføringer skal meldes til og godkjennes av styret. Styret har rett til inspeksjon.
8. Vinduer og inngangsdører som skal skiftes må godkjennes av styret, og skal være i henhold til norsk standard.
9. Styret innhenter to til tre anbud ved innkjøp av tjenester for arbeid på sameiets eiendom som overstiger kr 100 000. Styret kan kjøpe kvalifiserte tjenester fra profesjonelle seksjonseiere eller deres firma/selskap i konkurranse med andre leverandører etter styreleders godkjennelse.
10. Seksjonseiere som ikke overholder påleggene i punktene over (3, 4, 5, 6), samt påleggene i § 13, må selv bekoste utgiftene til reparasjon og utbedring av skader i egen bolig som følge av at påleggene ikke er overholdt, herunder skader på terrassegulv. Har vanninntrenging eller andre hendelser ført til skader på tilstøtende boligseksjoner eller fellesskapet, kan sameiet kreve utgifter til utbedring av disse skadene erstattet.
11. Reparasjon og vedlikehold av fellesanlegg som veier, grøntanlegg, ytre trapper, ytre belysning, hovedanlegg for elektrisitet frem til egen tavle, vannledninger frem til egen hovedkran og kloakkanlegg fra yttervegg/gulv.
12. Betaling av fellesutgifter som ikke belastes den enkelte bolig, så som kommunale avgifter, festeavgift, forsikringspremier for fellesanlegg osv.
13. Disponering av fellesrom, felles parkeringsplasser og felles boder.
14. Utvendige markiser på terrasser og over vinduer i sameiets bygninger skal være i ensfarget grå farge. Det kan velges enten mørkgrå eller lysgrå farge på markisen.

§ 2. Rettigheter og plikter.

Alle eiere av boligseksjoner som nevnt under §1 er medeier i Ljabru Terrasse boligsameie.

Seksjonseierne plikter å foreta de innbetalinger til sameiet som følger av vedtektene og årsmøtets beslutninger. Den nye loven om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, gir lovbestemt panterett for utestående fordringer.

Fellesutgifter og inntekter fordeles som følger:

- Utgifter til drift og vedlikehold, og avsetning til vedlikeholdsfond (resultat), med fratrukk av inntekter, fordeles med 50% likt på hver bolig og 50 % etter boligens andel av det totale brutto boarealet.
- Renovasjonsavgift fordeles likt på hver bolig.
- Eiendomsskatt, og vann og avløpsavgift, fordeles etter boligens andel av det totale brutto boarealet.
- Festeavgift fordeles etter boligens andel av det totale brutto boareal, med tillegg av arealet for terrasse og garasje.

Hvis sameiet må ta seg av innvendige installasjoner som f.eks. vann og kloakk eller elektriske anlegg som vanligvis vedlikeholdes av den enkelte eier, kan styret bestemme at utgiftene skal bæres av den eier hvis anlegg det gjelder.

I tilfeller hvor utbedringer i leiligheter som følge av utenforliggende årsak som vann el.l., skal bekostes av sameiet, vil kostnader til rigging og tildekking som spesifisert av håndverker, kunne belastes den enkelte seksjonseier. Kostnadene er begrenset oppad til kr 3.000,-.

Seksjonseierne har adgang til å benytte friarealet på tomten med den begrensning som følger av at den er felles, og på betingelser som fastsettes av styret.

De enkelte seksjonseierne må ikke uten styrets samtykke foreta utvendig maling eller på annen måte forandre bygningenes utseende.

§ 3. Årsmøtet.

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet og avgjør saker av større prinsipiell eller økonomisk rekkevidde.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen.

Årsmøtet ledes av styreleder eller, hvis det bestemmes av møtet, av en valgt dirigent.

§ 4. Ordinært årsmøte.

Innkalling m.v.

Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Så sant det er praktisk mulig bør årsmøtet avholdes innen utgangen av mars. Innkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel og skal angi tid og sted for møtet.

Sammen med innkallingen sendes:

1. Revidert årsregnskap.
2. Styrets årsberetning.
3. Rapport fra revisorene.
4. Driftsbudsjett for det løpende kalenderår.
5. Sakliste, herunder forslag som skal behandles.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret innen utgangen av januar. For at forslag som nevnt skal kunne avgjøres på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

Gjøremål.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Godkjenne innkallingen.
2. Velge to av de tilstedeværende til sammen med møtelederen å undertegne protokollen.
3. Behandle årsberetningen.
4. Behandle og godkjenne årsregnskap.
5. Behandle og godkjenne budsjett, herunder fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
6. Foreta valg av styremedlemmer, og i denne forbindelse valg av styreleder og nestleder.
7. Foreta valg av valgkomité.
8. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 5. Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller det forlanges av minst 1/10 av seksjonseierne. Forlangendet fremsettes skriftlig til styret med angivelse av hvilke saker som ønskes behandlet. Styret sender skriftlig innkalling med minst 8 dagers varsel hvor det skal oppgis hvilke saker som skal behandles. § 3, siste ledd og § 4, pkt. 1, siste ledd gjelder tilsvarende.

§ 6. Avstemningsregler på årsmøtet.

Eiendomsrett til en bolig gir en stemme ved avstemning på årsmøte.

En seksjonseier kan la seg representere ved en fullmektig som må ha skriftlig, datert fullmakt.

Med de unntak som følger av disse vedtekter og gjeldende lov om eierseksjoner treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til beslutning om endring av vedtektene.

§ 7. Styrets sammensetning, avstemning.

Styret består av 5 styremedlemmer.

Eies en seksjon av flere, for eksempel ektefeller eller andre samboende, kan en av eierne velges til styret. Styret skal ha styreleder og nestleder som velges særskilt på årsmøtet.

Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år, og gjenvalg kan finne sted.

Styret innkalles av styreleder når det er behov for det, eller forlanges av minst 2 styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når minst 4 av styremedlemmene er tilstede, herunder styreleder eller nestleder. Beslutninger i styret treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget. Et styremedlem kan verken delta i behandlingen eller avgjørelsen i saker som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8. Styrets gjøremål.

Styret forestår forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender og avgjør alle saker som ikke skal avgjøres i årsmøtet. Spesielt påhviler det styret:

1. Å forestå de oppgaver som er nevnt i § 1.
2. Å sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
3. Å forberede de saker som skal behandles på årsmøtet.
4. Å treffe bestemmelser om bruk, eventuelt bortleie av fellesrom og fordeling av boder.

§ 9. Vedlikeholdsfond.

Årsmøtet kan bestemme at det skal avsettes midler til et vedlikeholdsfond, med det formål å utjevne de årlige fellesutgifter ved større vedlikeholdsarbeider (jfr. § 1 pkt. 2. og 3.)

Avsetninger til fondet skjer i forbindelse med den årlige budsjettbehandling. I tillegg kan styret foreslå at et eventuelt overskudd i årsregnskapet helt eller delvis overføres til fondet. Fondsmidlene settes inn på egen bankkonto til høyeste rente etter styrets bestemmelse. Regnskap for fondets midler inngår i boligsameiets regnskap. Fondet disponeres av årsmøtet etter forslag fra styret.

§ 10. Revisjon.

Det ordinære årsmøte velger revisor. Revisor skal fremlegge skriftlig revisjonsberetning for årsmøtet.

§ 11. Valgkomité.

Årsmøtet velger en valgkomite på to seksjonseiere som skal fremme forslag for årsmøtet om representanter til styret, herunder leder og nestleder.

Styret fremmer forslag om seksjonseiere til valgkomiteen. Funksjonstiden for valgkomiteens medlemmer er 2 år.

§ 12. Eierskiftegebyr.

Ved overdragelse av en leilighet skal den nye eieren betale et eierskiftegebyr, gebyrets størrelse fastsettes til enhver tid av årsmøtet.

§ 13. Varsel ved salg eller utleie.

En seksjonseier plikter å varsle styret hvis han selger sin bolig eller leier den ut. Meldingen skal oppgi navn og kontaktmuligheter/telefon/epostadresse på kjøper eller respektiv leietaker.

Det påligger seksjonseiere som leier ut sin seksjon å sørge for at ordensregler og HMS-bestemmelser for sameiet er gjort kjent for leietaker. Eier er ansvarlig for leietakers brudd på ordensreglene og ansvarlig for skader som påføres sameiet og/eller andre seksjoner.

§ 14. Mislighold av seksjonseienes forpliktelser.

Hvis en seksjonseier ikke betaler de beløp som følger av disse vedtekter, skal styret etter beslutning i årsmøtet foranledige at de nødvendige rettslige skritt blir tatt for inndriving av beløpene.

Hvis en seksjonseier alvorlig setter seg ut over disse vedtekter eller beslutninger truffet av styret i samsvar med vedtektene, og slike forhold ikke bringes til opphør etter skriftlig anmodning fra styret, kan styret treffe nødvendige rettslige tiltak.

Styret er gitt fullmakt av årsmøtet til å sette i gang slike tiltak for forhold beskrevet i denne paragraf.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor boligsameiet og eller de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, etter skriftlig pålegg fra styret, pålegges å flytte og selge sin seksjon.

Pålegget skal opplyse om misligholdet og gis med 6 måneders frist til fraflytting.

§ 15. Nødsituasjoner.

Dersom det er nødvendig av hensyn til sikkerheten for de øvrige boliger eller driften av fellesanlegg, kan styret skaffe seg adgang til en bolig selv om eieren ikke er tilstede og få utført de nødvendige arbeider.

§ 16. Eierbegrensning.

Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet, med unntak av det som er hjemmel for i Eierseksjonsloven.

§ 17. Opphold på/bruk av tak.

Takene utenfor den enkelte bolig skal ikke benyttes som uteområde og heller ikke til lagring av innbo/utstyr. Taket er sårbart for skader som kan gi kostbare lekkasjer, opphold på taket gir i tillegg innsyn til privat terrasse i boligen under og tillates ikke.

Det er ikke tillatt å bygge dør mot tak.

§ 18. Fasadeendringer.

Boliganleggets særegne arkitektur stiller strenge krav til at det enhetlige preget beholdes. Alle ønsker om endring av inngangsdører, vinduer eller yttervegger, også når det gjelder fargevalg, må skriftlig forelegges styret for godkjenning før endringsarbeid igangsettes. Styret skal opprettholde den restriktive linje som har vært praktisert. I tillegg til Styrets eventuelle godkjenning av endringer, pålegges det boligeier å sørge for at offentlig godkjenning etter Plan- og Bygningsloven foreligger før arbeid igangsettes.

§ 19. Ordensregler.

Det påligger det enkelte seksjonseier i sameiet å sørge for at samtlige beboere i seksjonseiers bolig er gjort kjent med og etterlever de til enhver tid gjeldende Ordensregler, vedtatt av årsmøtet.

§ 20. Lov om eierseksjoner

Disse vedtekter er godkjent i årsmøtet 27. februar 2018. I øvrig er det eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 som gjelder.