

VEDTEKTER

for

Jesperud Boligsameie

Org nr 971 285 923

Endret i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, endret i sameiermøte 27. april 1999, sameiermøte 29. april 2004, sameiermøte 26. april 2007, sameiermøtet 24. april 2008, sameiermøte 3. mars 2009, sameiermøte 13. april 2011, sameiermøte 19. april 2012, sameiermøte 29. april 2015, sameiermøte 26. april 2017.

§ 1 Eiendommen

Jesperud boligsameie ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30.07.1986. Boligsameiet står på festetomt som leies av Oslo kommune. Festetomten er registrert med gnr 100, bnr 54.

Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke er seksjoner er fellesareal.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er delt i seksjoner. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, og eventuelt de seksjoner vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som definerer sameieandelens størrelse basert på den enkelte seksjons bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse).

Hver seksjon består av leilighet med balkong/terrasse, bod og eventuelt parkeringsplass i garasjeanlegg.

Fellesarealene omfatter hele bygningskroppen med tak, bærende konstruksjoner, hovedinngangsdører, ganger, gangvinduer, trapperom, andre fellesrom og utearealet. Rør for vann og avløp fram til stoppekranene, ventilasjonskanaler og elektriske stigeledninger fram til seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme gjelder tekniske installasjoner for felles varmtvannsforsyning og andre installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3 Betaling og fordeling av felleskostnader

Kostnader som er knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg (se definisjon § 2), er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 13,
- b) offentlige avgifter og gebyrer som vann og avløp,
- c) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer og parkeringsanlegget, som f.eks. fyringskostnader og strøm,

- d) kabel-TV og internett,
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer,
- f) vaktmestertjenester,
- g) renter og avdrag på lån,
- h) gang- og trappevask.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene som beregnes etter seksjonens størrelse, med unntak av kostnader som har lik nytteverdi for alle sameiere.

Kostnader for spesielle prosjekter som kun vedrører garasjeanlegget fordeles på de sameierne som disponerer biloppstillingsplass.

Forretningsfører sender regning på felleskostnader som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte sameier.

Styret fastsetter de felleskostnadene som er nødvendig for å gjennomføre drift og vedlikehold av sameiet på en forsvarlig måte.

Styret kan vedta regulering av felleskostnadene ved økte kostnader i sameiet eller ved opptak av lån.

Normalt vil eventuelle reguleringer i felleskostnader iverksettes i januar og/eller juli. Endringer i felleskostnader skal varsles med minimum en måneds varsel.

Sameiermøte den 26.4.2007 vedtok at det skulle avsettes midler til fremtidig vedlikehold etter eierseksjonsloven § 23 (3). Endring av a kontobeløpet for fondsavsetningen fastsettes av styret. Fondsavsetningen innkreves sammen med felleskostnadene.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir betalt, for å unngå krav mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser.

Unnlatelse av å betale felleskostnadene ansees som mislighold fra sameiernes side.

§ 4 Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde fellesarealet (se definisjon i § 2), som bl.a. består av sameiets bygninger og eiendommen for øvrig, i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Sameiet skal holde ved like den delen av fellesanlegget som består av felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, har sameiet rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av leiligheten.

Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsplan for fellesarealer og fellesanlegget, som det skal informeres om på sameiermøtet.

Styret skal påse at pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende sikkerhet og vedlikehold av eiendommen blir gjennomført.

§ 5 Bruk av seksjon

Seksjonene i Jesperud boligsameie kan kun benyttes til boligformål. (Se for øvrig begrensinger § 9). Likeledes kan sameiets garasjeanlegg kun benyttes til parkering av kjøretøy.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for i samsvar med det styret til enhver tid fastsetter. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, plikter sameieren å gi adkomst til sin seksjon når dette er nødvendig av hensyn til sameiets vedlikeholdsarbeider og forebyggende sikkerhetskontroller. Det kan være behov for å kontrollere for eksempel elektrisk anlegg, brannvernustyr og rørinstallasjoner. Dette gjelder både leilighet, bod og garasjeplass.

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ubehag for andre sameiere.

Endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er ikke tillatt.

Endringer i bruksenheten som endrer bygningenes fasade mv er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige samtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter og/eller andre installasjoner til sameiets felles ventilasjonsanlegg.

Seksjonseier kan ikke selv legge fliser eller engasjere firma til å legge fliser på eget balkong/terrassegulv. Slike arbeider skal utføres av det firma som styret godkjenner i garantitiden på 5 år, og for seksjonseiers egen regning.

Seksjonseier kan selv beplante balkongkasser, men beplantning skal ikke være høyere enn 60 cm. Det er ikke tillatt med høye busker/«tre lignende» vekster da disse kan lage rotsystem som skader betongen/øker korrosjonsfare.

§ 6 Eiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin seksjon forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av vann- og avløpsrør innenfor stoppekran, samt sikringskap og tilhørende elektriske ledninger og opplegg i seksjonen. Samme ansvar gjelder også for inngangsdøren til seksjonen, balkong-/terrassedører, utvendig panel og vinduer. Inngangsdør med karm skal være brannsikre.

Sameieren skal utføre sitt vedlikehold forsvarlig. Det kreves derfor at man benytter autorisert fagpersonell der dette følger av offentlige forskrifter. Dette gjelder typisk for rørarbeid og elektriske installasjoner.

Arbeider på våtrom som berører membran er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, og krever bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Seksjonseier plikter å få godkjenning før slike arbeider igangsettes.

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også holde sluk og vannrenne på terrasse og balkong fri for løv og annen smuss.

Det er et krav at seksjonen har fungerende stoppekraner, som skal skiftes ut periodisk, for at sameiets forsikring skal gjelde ved vannskader. Stoppekranene skal være lett tilgjengelig. Manglende vedlikehold av innvendige rør i den enkelte seksjon, kan medføre at sameiets forsikring ikke er gjeldende. Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også ansvaret for at det finnes fungerende brannvernutstyr forskriftsmessig plassert i boligen. Dette innebærer periodisk utskiftning av brannslukningsapparat og batteri/røykvarslere.

Sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseier må gi sameiets representanter adgang til seksjonene for nødvendig kartlegging/inspeksjon av brannvern, sikkerhet, rørinstallasjoner og elektrisk anlegg. Sameiet må varsle seksjonseierne i rimelig tid om slik befarings.

Sameier skal umiddelbart melde fra om vannskade og annen skade som kan medføre skade eller ulempe for andre beboere.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt og/eller ikke forsvarlig utført vedlikehold.

Alle beboere plikter å bidra til å holde fellesareal i orden.

§ 7 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over seksjonen, med unntak av begrensninger som følge av disse vedtektene og eierseksjonsloven. Rettslig rådighet innebærer rett til salg, utleie og pantsettelse.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører ved eierskiftemelding fra selger eller megler så snart kjøpekontrakt er inngått.

Utleie av seksjon skal meldes skriftlig til styret på fastsatt skjema. Dette gjelder også ved bytte av leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon, som garasjeplass eller bod. Seksjonseier skal ved utleie forsikre seg om at leietaker har gjennomgått og forstått husordensregler og vedtekter før innflytting. Denne bestemmelsen gjelder også arbeidsgivere som overlater bruken av boligen til ansatte.

Der leietaker er fremmedspråklig har sameier et særskilt ansvar med å sørge for at husordensregler og vedtekter blir gjennomgått og forstått før innflytting. Brudd på meldeplikt ses på som mislighold, se § 12.

Tilleggsdelar kan kun leies ut til sameiets beboere.

Sameierne har ingen forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ingen oppløsningsrett.

§ 8 Lov- og vedtektsbestemt panterett

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett for folketrygdens grunnbeløp i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 9 Begrensning i rådighet

Seksjonseiere har **kun** lov til å eie 2 seksjoner i sameiet.

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse. Dvs. at seksjonseierne ikke kan omgjøre leiligheten til forretningsformål. Dette inkluderer også ombygging med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

Styret kan bare gripe inn i sameiers bruk av seksjonen dersom bruken er til skade og ulempe for andre sameiere eller sameiet som helhet. Herunder feil bruk eller manglende vedlikehold som medfører skader på bygningsmassen.

§ 10 Kameraovervåkning

Sameiermøte kan med alminnelig flertall i styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåkning av eiendommens fellesarealer.

§ 11 Ordensregler

Boligsameiet har i tillegg til disse vedtektene husordensregler som må følges av alle sameiere, leietagere og besøkende. Sameiermøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

§ 12 Regler for garasjeanlegg

Garasjeanlegget er forbeholdt parkering av registrerte motoriserte kjøretøy. Garasjen skal ikke benyttes til lek, opphold eller annen aktivitet.

§ 13 Mislighold av forpliktelser

Brudd på vedtektene og husordensreglene anses som brudd på sameiers forpliktelser ovenfor sameiet.

Utleie av seksjonen reduserer ikke sameiers plikter i forhold til sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for all bruk av seksjonen, herunder mislighold av personer i egen husstand, leietaker og andre som gis adgang til seksjonen og sameiets fellesareal.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist på minimum seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

Enhver aktivitet i strid med norsk lovgivning kan føre til utkastelse og tvangssalg. Mistanke om ulovlig aktivitet vil medføre anmeldelse til politimyndighet.

§ 14 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent forsikrings selskap. Forsikringsdekning og ansvar er fordelt både på sameier og sameiet.

Styret er ansvarlig for at felles forsikring for sameiet tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 15 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles. Dersom det skal behandles et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Sameiermøtet kan kun treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale-, og stemmerett. Med den begrensning at hver seksjon kun har én stemme. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan gi en annen person fullmakt til å møte på sine vegne. Sameier har også rett til å ta med en

rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- 1). Styrets årsberetning
- 2). Årsregnskap
- 3). Budsjett for kommende år
- 4). Valg styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- 5). Forslag fra styret
- 6). Innkomne forslag som er nevnt i innkallingen

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Begrensning på taletid på synspunkter ang. saker under sameiermøtet, vedtatt 24.april 2008: Ingen har rett til å ta ordet mer enn to ganger i samme sak. Taletiden er maks tre minutter første gang og to minutter andre gang. Ordstyrer har for øvrig, når det er påkrevd, rett til å stille forslag om ytterligere tidsbegrensning og streke over inntegnende talere hvis dette kreves. Til forretningsorden gis ingen ordet mer enn én gang, og høyst ett minutt til hver sak. Til hvert innlegg er det anledning til replikk, hver på maksimalt 1 minutt. Ingen har rett til mer enn én replikk til innlegget.

Sameiermøtet ledes av styreleder eller annen valgt møteleder.

Referent skal føre protokoll under sameiermøtet, og den skal underskrives av to valgte protokollunderskrivere.

§ 16 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når flere sameiere som til sammen utgjør minst 10 % av sameiet fremsetter skriftlig krav om dette. De må samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 14.

§ 17 Vedtak på sameiermøte

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Vedtak på ordinære saker blir fattet av sameiermøtets flertall, med mindre vedtekter eller lov krever 2/3 flertall. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Hvis stemmene står likt, har styreleder dobbelt stemme, og avgjør dermed saken.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) Endring av vedtektene.
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter

forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap (vaktmesterleilighet).

e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd, annet punktum.

g) Prosjekter og tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

h) Endring av sameierbrøk på fordeling av felleskostnadene.

Sameiermøtet har ingen beslutningsrett til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18 Styret

Styret har ansvar for vedlikehold og drift av eiendommen, og skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender. Styret skal lede sameiets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter, og etter de forskrifter og pålegg som er gitt av sameiermøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem.

Styret er vedtaksført når minst tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Det skal skrives referat fra styremøtene. I særskilte tilfeller (som eks tvangssalg) skal det føres protokoll, hvor alle tilstedeværende styremedlemmer skal underskrive.

§ 19 Forretningsfører og ansatte

Styret skal ansette forretningsfører, driftsleder og vaktmester, fastsette lønn og arbeidsinstruks for dem, oppfølging av de ansatte.

Hvis en ansatt ikke oppfylder sine plikter, kan vedkommende sies opp av styret. Forretningsførsel utføres av forretningsfører i henhold til skriftlig kontrakt.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.