

VEDTEKTER
for
Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

§ 1
Navn

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 47 boligseksjoner på eiendommen gnr. 76 bnr. 278 i Oslo.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Balkonger inngår i bruksenhетene.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA) eksklusiv balkong/terrasse.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhетene og elektrisitet fram til bruksenhетenes sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet A1 og A2 som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i sameienes eiendom, skal ligge i sameie mellom boligsameiene på A1 og A2. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Grefsen Stasjon A1 og A2 Utomhussameie.

Områder som er felles for hele Grefsen Stasjon som grøntarealer med turveier, fellesavkjørsler og fellesområde lek/og opphold skal tilhøre Grefsen Stasjon Velforening. Alle utomhussameiene på Grefsen Stasjon (A1+A2, A3, A4, A5, A6 og A7) har rett og plikt til å være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler m.v. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonene kan bare brukes til boligformål og kan ikke brukes til næringsformål

Det kan fastsettes husordensregler.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Generelt.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Bygningsmessige arbeider.

Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av antenner, skjerming av balkonger/terrasser etc. skal godkjennes av styret og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringen av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Ledninger, rør og nødvendig installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameierne skal gi adgang til bruksenhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlems funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Renovasjon.

Plass for renovasjon er plasser på fellesområdet og skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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.

Styret innkaller til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, herunder dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap for foregående år med revisors beretning.
3. Styrets forslag til budsjett
4. Valg av styre og varamedlemmer
5. Valg av revisor

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

På sameiermøtet representerer hver seksjon en stemme.

Dersom flere eier en seksjon sammen, må de før sameiermøtets begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på sameiermøtet for sameierne.

En sameier kan avgis stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og 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 samlede fellesutgifter.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 **Styret**

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen og varamedlemmer for et år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutningen av det sameiermøtet som velger nytt styre.

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 ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen stemmer for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Disse skal protokolleres. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10 **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11 **Ordensregler**

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette ordensregler for sameiet.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Bygningsmessig (konstruksjonsmessig) vedlikehold av balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn og rensking av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Styret kan styret beslutte å gi sameieren pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for et hvert forhold hvor det finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for de øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kommunale avgifter
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater(fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner.

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk dersom det er installert måler for fjernvarme i hver seksjon.

Kostnader til kabel-TV og eventuelt bredbånd skal fordeles likt på hver boligsseksjon.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring 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.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 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.

§ 21

Midlertidig vedtektsbestemmelse

Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie er forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av Grefsen Stasjon Utbyggingsområde i tråd med utbyggers planer.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger.

Plan for bygning

Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

og

Hans Nordahls Gate 98 Boligsameie

Fastsatt av sameiermøte 26.11.2013.

1. Bakgrunn og formål

Boligsameiene på Grefsen Stasjon ønsker å bevare byggenes utforming og uttrykk. Styrene pålegges derfor her klare føringer for hvordan byggenes uttrykk skal bevares.

2. Hjemmel

Sameienes vedtekter § 4: «*Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av antenner, skjerming av balkonger/terrasser etc. («fasadeendringer») skal godkjennes av styret og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.*» Plan for bygning er retningslinjer som styrene skal forholde seg til ved behandling av søknader om fasadeendringer.

Det presiseres at ingen fasadeendringer er tillatt uten styrets skriftlige godkjenning, selv om tiltaket kan regnes å være i henhold til plan for bygning.

3. Ulike fasadeendringer og styrets overordnede vurderingskriterier

Det er i hovedsak tre årsaker til at sameiere vil kunne ønske å gjennomføre fasadeendringer i tilknytning sin eierseksjon:

- Støy-, sol- og vindavskjerming: Dette kan innebære hel- eller delvis innglassing av balkong/-terrasse, installasjon av utvendige markiser, screens eller persiener, eller oppsett av leegger.
- Estetiske korreksjoner: Dette innebærer blant annet fargevalg eller permanente oppsett av blomster og pynt på balkong/terrasse.
- Antenner og andre tekniske innretninger: Dette kan være parabol- eller andre antenner, varmelamper, varmepumpe/aircondition, utelamper eller annet.

Styrenes overordnede vurderingskriterier som skal legges til grunn ved søknadsbehandling er sikkerhet og at fasadeendringene er i samsvar med byggenes eksisterende uttrykk. Styrets godkjenning vil ikke være gyldig før tiltaket er behandlet og eventuelt godkjent hos kommunens byningsmyndighet.

4. Retningslinjer for godkjenning av søknader om fasadeendringer

Installasjoner eller annet oppsatt utenfor balkongrekkverket tillates ikke. Dette inkluderer blomsterkasser og lignende som henges på balkongrekkverket. Installasjoner utenfor vinduer som ikke er tilknyttet balkong tillates ikke. Dette inkluderer både støy-, sol- og vindavskjerming i tillegg til antenner og andre tekniske innretninger. Innretninger som er til sjenanse for øvrige beboere tillates ikke.

Støy-, sol- og vindavskjerming

- Installasjon av markiser som skaper en sikkerhetsrisiko på grunn av vær og vind eller medfører stor inngripen på byggets utseende tillates ikke.
- Solavskjerming på balkongenes vinduer tillates i form av screens eller persiener. Det forutsettes et fargevalg som går i ett med vegg på balkong for øvrig.
- Det åpnes for hel eller delvis innglassing av balkonger. Dette må skje i samsvar med utforming av øvrig innglassing på byggenes balkonger. Det forutsettes at alle leiligheter med samme type balkong gjennomfører samme innglassing for å sikre et helhetlig uttrykk på bygget. Initiativtaker for installasjonen må selv hente inn tilbud fra leverandører og koordinere innkjøp med andre sameiere før søknad overleveres styret.
- Støy-, sol- og vindavskjerming, ved bruk av screens eller innglassing som kan skyves til siden, kan aksepteres om det ikke medfører en sikkerhetsrisiko eller hemmer det helhetlige uttrykket til bygget.

Estetiske korreksjoner:

- Endring av utvendige farger er ikke tillatt. Fargevalg på eventuelle påmonterte fasadeendringer må skje i samsvar med balkongens farger for øvrig.

Antenner og andre tekniske innretninger:

- Utvendige installasjoner av lamper, antenner, varmelamper og andre tekniske innretninger skal monteres på en slik måte at det ikke kan anses sjenerende for byggets utseende.