

VEDTEKTER FOR LANGHUS TERRASSE SAMEIE

Fastsatt av ekstraordinært årsmøte den 9.10.2007

i medhold av lov om eierseksjoner 23.5.1997 nr. 31 og etter endringer fra 1. januar 2018.

Erstatter vedtekter av 14.09.1989, endret 25.11.2013, endret i årsmøte 07.04.2014 og fastsatt i årsmøte 16.4.2018.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Langhus Terrasse Sameie. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst:

Ski den 22.12.1978	Dokument nr. 9473 Hus nr 1 Oppegårdveien	211
Ski den 07.09.1977	Dokument nr. 6012 Hus nr 2 Oppegårdveien	209
Ski den 06.01.1975	Dokument nr. 304 Hus nr 3 Oppegårdveien	207
Ski den 23.06.1980	Dokument nr. 4630 Hus nr 4 Oppegårdveien	205
Ski den 01.09.1981	Dokument nr. 7313 Hus nr 5 Oppegårdveien	203
Ski den 16.03.1983	Dokument nr. 4244 Hus nr 6 Oppegårdveien	201

Sameiet består av 114 boligseksjoner hvorav 77 leiligheter og 37 hybelleiligheter i henhold til oppdelingsbegjæring: Se punktet over.

Hus 1: 12 Leiligheter	6 Hybelleiligheter
Hus 2 : 16 Leiligheter	6 Hybelleiligheter
Hus 3 : 14 Leiligheter	6 Hybelleiligheter
Hus 4 : 12 Leiligheter	6 Hybelleiligheter
Hus 5 : 12 Leiligheter	8 Hybelleiligheter
Hus 6 : 11 Leiligheter	5 Hybelleiligheter

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Seksjonene kan bare brukes til bolig i henhold til vedtekter og ordensregler For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonens eier- og ansvarsforhold til sameiet. Eierbrøken er avvikende fra seksjonens tinglyste areal.

Sameiet er delt i 422 parter, hvorav 77 leiligheter utgjør 5 parter og 37 hybelleiligheter utgjør 1 part. Hver leilighet og hver hybel utgjør en seksjon av eiendommen – for leilighetens vedkommende er seksjonen 5/422 del av eiendommen, og for hybelleiligheten er seksjonen 1/422 del av eiendommen. Dvs eierbrøk pr. leilighet = 0,0118765 og eierbrøk pr. hybel 0,0023753, eller samlet 0,9145 for leilighetene og 0,0855 samlet for hyblene.

Sameiet er proratarisk ansvarlig for sameiets forpliktelser og utgifter i det forhold som deres andel tilsier. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse (seksjon kan ikke deles opp for salg). Korttidsutleie som f. eks. Airbnb, kan kun skje etter godkjenning av styret. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ladning av el-biler og hybridbiler på sameiets fellesarealer eller i garasjene kan kun skje etter godkjennelse av styret. Styret kan gi pålegg om tilknytning til eget el-anlegg og strømmålepunkt og at det kun skjer med off. godkjent opplegg. Opplegget bekostes av den enkelte seksjonseier.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt, men styret må informeres. Hold av andre dyreslag kan kun skje etter godkjennelse av styret.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av eierseksjonen slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, dører og karmer og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra eierseksjonen, og ikke er bygget inn i

etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre eierseksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med eierseksjonens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også alt som ligger innenfor det areal som er til eksklusiv bruk som sluk på terrasse, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser, vinduer både ut- og innvendig og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at eierseksjon er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold / utskifting, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre eierseksjonensenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er regulert til midlertidige disposisjonsrettigheter eller er underlagt en eller flere seksjonseieres ansvar som derigjennom har påtatt seg et særskilt vedlikeholdsansvar. Garasjedører, inngangsdører og yttervegg og konstruksjoner som holder oppe ytterfasade, er å betrakte som fellesareal. Det gjelder også betongkassekonstruksjon og dets underliggende tak i 6. og 7. etasje. Likeledes sveiset takpapp som ligger som tett membran over tak og terrasser.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på

eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende betalingsbrøk, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Leiligheter: 100
Hybler : 40

Fellesnevner er 9140, dvs betalingsbrøk pr. leilighet = 0,010941 og betalingsbrøk pr. hybel 0,004376, eller samlet 0,8425 for leilighetene og 0,1575 samlet for hyblene.

Med unntak av denne fordelingen av felleskostnadene (inntekter og utgifter), andel av årlig ligningsmessig fordeling, herunder andel gjeld av et eventuelt felles låneopptak der renter og avdrag er definert som felleskostnader, hefter den enkelte seksjonseier i forhold til seksjonseierbrøk for seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. ÅRSMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. 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.

Hver eierseksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver eierseksjon, styremedlemmer og leiere av eierseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Etter at sameiets årsmøte er varslet minst en måned på forhånd skjer innkalling til årsmøtet skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saker som ønsket behandlet på det ordinære årsmøtet skal innsendes skriftlig til styret minst 21 dager før møtet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager og maks 20 dager, når styret finner det nødvendig, eller når 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker 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.

Maks 20, minst 8 dager før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at Follo Tingrett snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Budsjett
- Valg
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av møteleder valgt av årsmøtet som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. 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 bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og hvor alle vedtak som fastsettes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

- 7. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av 7 medlemmer og 6 varamedlemmer. 1 fra hvert hus, hvor disse må fysisk bo i leiligheten. Styremedlemmer må være seksjonseiere, og må være myndige. Styrets medlemmer godkjennes av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Leder og styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Ved valg 1. gang skal man tilstrebe overlapping slik at ikke alle kandidater kommer på valg samtidig.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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 årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

7.3 Styremøter

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, og arbeid som faller inn under den enkelte seksjonseiers ansvar, jf punkt 3.1 pliktes utført etter eventuelle pålegg fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal seksjonseieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at seksjonseieren påtar seg ansvaret

for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

Varmepumper og parabolantenner skal godkjennes av styret.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for – herunder manglende / mangelfullt utført vedlikehold, vil kunne medføre et regressansvar dersom sameiets forsikringsdekning kommer til anvendelse ved utbedring.

I de tilfeller hvor skadeutbedring kommer inn under sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 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.

12. 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 kapitel 13, dvs Tvangsfullbyrdelse av krav på annet enn penger jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers honorar og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.
