

HUSORDENSREGLER

for

BOLIGSAMEIET FROGNERKILEN TERRASSE

(vedtatt på ordinært sameiemøte 15.05.91)

(Endret på ordinært sameiermøte 02.05.94, 25.04.95, 11.04.16, 23.03.17 og 18.06.2020)

§ 1

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

§ 2

Meldinger fra styret til beboerne vedrørende endringer eller tillegg til husordensreglene er å betrakte som midlertidige regler og som må endelig vedtas med 2/3 flertall på påfølgende sameiemøte.

§ 3

Henvendelser til styret om husorden eller saker som en vil ta opp med styret skal skje skriftlig.

§ 4

For å unngå å få uvedkommende i oppgangen skal alle dører alltid være låst. (Inngangsdører, dør til garasje samt garasjeport)

§ 5

Garasjeanlegget er ikke tillatt benyttet som lekeplass. Mindreårige barn skal være i følge med voksne.

§ 6

Lagring utenfor oppgangene, i trappeoppgangene, i garasje eller på fellesareal er ikke tillatt.

§ 7

Trappene i oppgangene skal vaskes minst en gang pr. uke. Vaskingen utføres i henhold til bestemmelser utferdiget av eierne i den enkelte oppgang.

§ 8

Takluke i trappehus skal være stengt i vinterhalvåret.

§ 9

Lufting fra leiligheten må ikke skje i oppgangene.

§ 10

Vasking av bil skal bare foregå nede på snuplassen.

§ 11

Motorsykelkjøring på gangveien foran terrassene er ikke tillatt. Bilkjøring skal bare være tillatt for syketransport, invalidetransport, møbeltransport og for av og påstigning av bil. Parkering er kun tillatt i garasjeanlegg eller ute i Ingjerds vei.

§ 12

Terrassene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene. Terrassen er ikke lagerplass. I vinterhalvåret må sneen ryddes bort fra innerveggen for å hindre snesmelting med etterfølgende isdannelse. Dreneringsrenner må alltid holdes rensed for nedfallet løv og annet avfall som kan stoppe til avløpsrøret. Hvis dette ikke utføres, blir eieren holdt ansvarlig for skade som måtte oppstå.

§ 13

Spyling av terrasse/veranda er ikke tillatt.

§ 14

Banking/risting av tepper skal bare utføres på anvist plass og kun på hverdager. Banking/risting av tepper er ikke tillatt utført fra veranda eller terrasse.

§ 15

Klesvask kan kun henges ut på veranda/terrasse hvis der brukes tørkestativ som ikke er høyere enn kanten på rekkverket.

§ 16

De verandaer som har brannluker må ikke sperres med gjenstander som hindrer passasje.

§ 17

Bepantingen av balkongkassene skal være slik at det ikke er til sjenanse for naboen. Generelt så skal planter være på innsiden av kassens ramme. Ved klage kan styret pålegges eiere å klippe ned eller helt fjerne planter.

Det er ikke tillatt å mate fuglene på terrassene, da dette kan medføre skitt på terrassene under.

§ 18

Den enkelte eier/leieboer bes om å rydde bort eget fritidsutstyr og leker, slik at dette ikke blir liggende henslengt i oppganger eller fellesarealer.

§ 19

Om vinteren må alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet/ledningene ikke fryser.

§ 20

Det er ikke tillatt å holde dyr uten godkjenning fra styret. Det vil kunne bli gitt godkjenning til dyrehold når spesielle grunner taler for det, eller hvis samtlige eiere i samme oppgang sier seg enig. Søknad skal sendes styret og tillatelse skal gis skriftlig. Ved skriftlig klage til styret på dyrehold, vil styret kunne be om at dyr fjernes fra leiligheten.

Beboerne med husdyr skal respektere barnas lekeplasser, sandkasser etc., slik at disse stedene ikke blir forurenset. For hundehold gjelder forøvrig politivedtektene. Hunder skal alltid holdes i bånd på eiendommen. Hunder skal luftes utenfor eiendommen. Det må ikke legges ut mat til duer.

§ 21

Alt avfall pakkes inn før det kastes i søppelcontainerene. Følgende må ikke kastes: Varm aske, brennende gjenstander f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre ildsfarlige væsker.

§ 22

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å sette opp skilter, montere automater, parabolantenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

§ 23

Alle eierne plikter å delta på dugnad. Vår-, sommer- og høstdugnad. De som ikke møter blir belastet med ett fraværsgеbyr. Fraværsgеbyret fastsettes av styret.

§ 24

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir. (Uvedkommende ting, som f.eks. sanitærbind, bleier o.l. er forbudt)
Ved tette rør vil utgifter i forbindelse med "staking" samt leie av rørlegger, bli å belaste den som har forvoldet årsaken.

§ 25

Det henstilles til beboerne om å bruke sunn fornuft, hensyn og toleranse når det gjelder vanntapping, høylydt tale, bruk av radio, TV, musikkanlegg, musikkinstrumenter etc. Det skal generelt være nattero mellom kl. 2300 og kl. 0700. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet etter kl. 2300, skal de berørte naboer varsles på forhånd. Musikkinstrumenter hvor lyden også forplanter seg i gulv, (som piano), skal settes på lydempere. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer.
Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

§ 26

Garasjeplass skal bare leies ut til beboerne i Olav Kyrresgt. 6 og 8.

§ 27

Bruk av trekullgrill på terrasse eller veranda er ikke tillatt.

§ 28

Kun firmaer godkjent av styret kan benyttes ved ettermontering av strøm til garasjeplass.

§29

Ved bruk av markise ved nedbør, og for å unngå at nedbør renner ned til etasjen under, så kan markisen maksimalt kjøres ut til glassrekkverket

SAMEIEVEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET FROGNERKILEN TERRASSE

(vedtatt på konstituerende sameiemøte 14.12.87,
med endringer av 01.06.89, 15.05.91, 26.05.92, 02.05.94, 25.04.95, 21.04.97,
23.04.98, 17.04.07, 22.04.08, 30.04.15, 23.03.17, 19.04.18, 03.04.2019, 18.06.2020 og 23.03.23)

§ 1

Innledning

Olav Kyrres gate 6, gnr. 212, bnr. 732 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 29.11.91 delt opp i 49 ideelle eiendomsandeler, 48 boligseksjoner og 1 garasje-seksjon. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Hver boligenhet har på sameiemøtet en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon e.l.l. flere boligenheter, har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonseiere som er eiere av garasje i seksjon 43 av gnr. 212, bnr. 732 plikter å være medlem av Olav Kyrres gate 6 & 8 Garasje. Garasjen skal omsettes sammen med seksjonen.

§ 3

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan foretas.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4 **Seksjonseierens plikter**

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksretten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Alle kostnader som påføres boligsameiet grunnet bruk av seksjonen og/eller endringer av seksjonen som berører boligsameiets fellesareal, blir å belaste den enkelte seksjonseier.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 5 **Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, vinduer, dører, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp. Ved utskifting av ytterdør til leiligheten må seksjonseier ta kontakt med styret for å få opplysninger om anbefalt minimum brann- og støyklasse samt type dør. Innglassing av balkong, vedlikehold og utskifting av deler eller hele, er seksjonseierens ansvar.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Dog er det anbefalt å skifte sluk ifm oppgradering av gulv. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og vedlikehold av dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen. Renhold og vedlikehold av indre deler av terrassen og balkongen inkludert avløp, tak, vegger og gulv er seksjonseiers ansvar. Membran på terrasse er sameiets ansvar med mindre seksjonseier har lagt nytt gulv eller på annen måte dekket gulvet slik at membranen ikke kan kontrolleres.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6

Forandringer i boligen, antenne, markiser m.m.

Seksjonseieren må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, sette opp radio- og TV-antenne, parabol, endre på radio- og TV-uttaket i leiligheten, endre på porttelefonlegget, sette opp markiser, varmepumpe m.m.

Det er ikke tillatt å legge nye permanente gulv på terrasse og balkong som hindrer inspeksjon av membran, altså det gulv som sameiet har etablert som standard gulv og normalt har vedlikeholdsansvar for. Som eks. vil da flislegging ikke være tillatt. Treheller, matter og andre ting som legges løst oppå gulvet anses ikke som permanent gulv så lenge det ikke er til skade for membranen under.

§ 7

Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal blant annet:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappopp ganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

§ 8

Fellesutgifter/inntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med likt beløp på samtlige seksjoner.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§10 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunnlag.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiemøte og styre.

Seksjonseier må ikke drive korttidsutleie som er av et slikt omfang at det strider mot boligformålet.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Garasje plass kan bare leies ut til beboere i Olav Kyrres gate 6 og 8. Styret i Olav Kyrres gate 6 skal informeres om forholdet og opplyses om navn og telefonnummer til leietaker.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiemøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

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 seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 12 Årsmøtet

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig eller i e-post med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd/dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

§ 13 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 3 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder er ett år og for styremedlemmer to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 14 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 15

Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 15.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 100% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre har sameiet ytterlig panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett.

§ 16

Særlige bestemmelser

Felles ventilasjonsanlegg skal alltid være åpent og komfyrventilator skal ikke kobles til dette grunnet brannfare. For komfyr må det i stedet brukes egnet kullfilter.

Dekoder og modem utlevert ifm sameiets kabel- og internettavtale skal følge leiligheten ved eierskifte. Mangel vil medføre at tidligere eier må erstatte utstyret.

Beplanting i blomsterkassene skal være slik at det ikke er til sjenanse for naboen. Generelt så skal planter være på innsiden av kassens ramme og ikke stikke ut over kanten av terrassen. Ved klage kan styret pålegge eiere å klippe ned eller fjerne planter.

Kameraovervåking av fellesarealer kan finne sted i garasjeanlegg samt utenfor garasjeport og vaktmesterbod. Behov er begrunnet i økt sikkerhet for beboerne samt redusere faren for innbrudd og hærverk. Utvidelse av kameraovervåkingen skal voteres over på årsmøte.

§ 17

Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 18

Vedtektendring

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd.

§ 19

Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.