

VEDTEKTER FOR BORG TERRASSEN SAMEIE

Fastsatt ved konstituerende sameiermøte 18 desember 2013. Endret 21. juni 2021.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Borgterrassen Sameie. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst på eiendommen gnr. 231 bnr. 4, Åkebergveien 12-14 i Oslo kommune, den 12 august 2013.

Borgterrassen Sameie er et eierseksjonssameie og består av 39 eierseksjoner, hvorav seksjon nr 1 og 2 er næringsseksjoner og hvor snr. 1 utgjør eiendommens garasjeanlegg, samt 37 boligseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetenes bruttoareal, BTA. Nevneren i sameiebrøken er 4954.

Sameiebrøken for den enkelte seksjon er:

snr. 1:	907/4954	snr. 2:	926/4954	snr. 3:	111/4954
snr. 4:	89/4954	snr. 5:	53/4954	snr. 6:	100/4954
snr. 7:	90/4954	snr. 8:	53/4954	snr. 9:	88/4954
snr. 10:	111/4954	snr. 11:	89/4954	snr. 12:	53/4954
snr. 13:	106/4954	snr. 14:	98/4954	snr. 15:	53/4954
snr. 16:	88/4954	snr. 17:	111/4954	snr. 18:	89/4954
snr. 19:	53/4954	snr. 20:	106/4954	snr. 21:	98/4954
snr. 22:	53/4954	snr. 23:	88/4954	snr. 24:	111/4954
snr. 25:	89/4954	snr. 26:	53/4954	snr. 27:	106/4954
snr. 28:	98/4954	snr. 29:	53/4954	snr. 30:	88/4954
snr. 31:	111/4954	snr. 32:	89/4954	snr. 33:	42/4954
snr. 34:	94/4954	snr. 35:	87/4954	snr. 36:	42/4954
snr. 37:	78/4954	snr. 38:	111/4954	snr. 39:	89/4954

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår oppdelingsbegjæringen. Bodene er tilleggsareal anmerket på oppdelingsbegjæringen. Bodareal under kjølerampe ned til garasjekjeller, disponeres med like arealer av seksjonene 3, 10 og 17, arealene har redusert takhøyde.

Parkeringsplasser i garasjekjeller tilhører snr 1. Ved ledighet er det muligheter for leie av garasjeplasser her, utleies skjer fra eier v snr 1.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til den enkelte bruksenhet og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. Rettslig rådighet over seksjon

2.1. Generelt

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og

pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner.

2.2. Registrering av seksjonseiere og leietakere

Styret og styrets forretningsfører skal motta skriftlig melding om overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal seksjonseier opplyse om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon (tlf/mobil og e-post).

Det er utleiers ansvar å sette opp postkasseskilt med navn på en eller flere kontaktpersoner i utleiedelen. Skiltene skal være trykt og følge postkasse mal (lysmål 95 x 58 mm)

Utleiere som ikke følger opp registrering av nye leietakere belastes med et purregebyr på kr 1000 for hver påminnelse.

2.3. AirBnB eller tilsvarende

Utleie til AirBnB eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder utleie til AirBnB eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig overfor sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

2.4. Begrensninger på kortidsutleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Sameiernes bruksrett

3.1. Generelt

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tilleggsdel og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Tilleggsdelene er anmerket med bokstaven T og nummerert med samme nummer som seksjonen den tilhører.

Bruken av bruksenheten, tilleggsdelen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å benytte dem, med mindre annet følger av vedtektene. Alle installasjoner på fellesarealene skal på forhånd være godkjent av styret.

Balkonger og plattinger i første etasje tilhører den enkelte boligseksjon slik det er anmerket på seksjoneringstegningene.

Sameiermøtet kan vedta og endre vanlige husordensregler for eiendommen med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.2. Eksklusive bruksrettigheter

Til enkelte deler av fellesarealene skal det være midlertidig enerett til bruk for nærmere angitte seksjonseiere.

Seksjon nr. 2 (næring) skal ha eksklusiv bruksrett til det fellesareal som tilgrenser seksjonens yttervegger, der dette ikke er nødvendig til bruk for andre seksjonseiere.

Seksjon nr. 3 - 39 (bolig) skal ha eksklusiv bruksrett til heis, trappeløp med unntak av trappenedløp fra grunnplan og ned i garasjen, porttelefon, Kabel-TV/fiber anlegg, utomhusarealer mellom bebyggelsen og Åkerbergveien samt området med betongheller/blomsterbed/sittegruppe og gjerde mot Borggata 1, inngangsport mellom Åkebergveien 12-14 og Eiriks gt 2, avfallsrom og sykkelbod.

4. Vedlikehold og påkostninger

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt innvendig vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten så som plattinger og balkonger (innvendig) besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Der en eller flere seksjonseiere er gitt enerett til bruk av fellesareal, se pkt. 4, skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjonseier.

Hver seksjon er tilknyttet eget ventilasjonssystem og sameierne skal dekke kostnader til drift og vedlikehold, og av betale strømforbruk over egen strømmåler.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av balkong. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Vedlikehold av utomhusarealer og andre fellesarealer og anlegg, herunder stell og vedlikehold, påhviler sameierne i fellesskap, jfr, dog pkt. 6. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til fond for fremtidig vedlikehold og påkostninger. Dette betales sammen med fellesutgiftene.

5. Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Følgende kostnader skal uaktet bestemmelsen i dette punkts første avsnitt **ikke** utlignes på snr. 1 garasjeseksjonen:

Kostnader til heis, vask av trapper fra 1. - 6. etasje, matteleie, porttelefon, kabel-TV/bredbånd/fiber, vann- og kloakkavgift, renovasjonsavgift, felles strøm med unntak av strøm i trappenedløp til garasje, vedlikehold av innendørs fellesarealer med unntak

av trappeløp til garasjeanlegg og nedkjøring til garasjeanlegg, snørydding med unntak av kostnadene til snømåking fra offentlig vei frem til nedkjøringsport. Snr. 1 skal heller ikke dekke noen del av felleskostnadene som gjelder vedlikehold av de utomhusarealer som direkte grenser til samleseksjon bolig, dvs gressareal mot Åkebergveien og område med betongheller/blomsterbed/sittegruppe og gjerde mot Borggata 1, eller inngangsport mellom Åkebergveien 12-14 og Eiriks gate 2. I felleskostnadene for snr. 1 inngår således heller ikke renhold/vedlikehold av avfallsrom og sykkelbod, utgifter til utendørs belysning.

Følgende kostnader skal uaktet bestemmelsen i dette punkts første avsnitt **ikke** utlignes på snr. 2 forretningsseksjonen:

Kostnader til heis, trappevask med unntak av trappeløp og nødutgang tilknyttet forretningen, matteleie, porttelefon, kabel-TV/bredbånd/fiber, renovasjonsavgift, vedlikehold av innendørs fellesarealer dog med unntak av vedlikehold av trappeløp/nødutgang tiliggende forretningen, felles strøm. Snr. 2 skal heller ikke dekke noen del av felleskostnadene som gjelder vedlikehold av de utomhusarealer som direkte grenser til boligene, dvs gressareal mot Åkebergveien og område med betongheller/blomsterbed/sittegruppe og gjerde mot Borggata 1, eller inngangsport mellom Åkebergveien 12-14 og Eiriks gate 2. I felleskostnadene for snr. 2 inngår således heller ikke renhold/vedlikehold av avfallsrom og sykkelbod, garasjeporter og renhold/vedlikehold av nedkjøring til garasjeeksjonen.

Snr 1 og 2 skal selv besørge og bekoste renhold av trapper mellom kjeller og 1. etasje.

Den enkelte sameier skal betale a-konto-beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-konto-beløpet (fellesutgiftene) kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond), jfr. pkt. 5.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Kostnader for fjernvarme til oppvarming/ varmt vann, betales med månedlig a-konto-beløp sammen med fellesutgiftene, og avregnes én gang hvert år.

Kostnader til kabelTV/bredbånd betales med likt beløp pr boligseksjon, seksjonen 3, 10, 17, 21, 31 og 38 betaler for 2 tilknytningspunkter (abonnementer)

6. Sameiernes ansvar utad

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

7. Sameiermøtet

7.1. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Bestemmelsen gjelder ikke for endringer som skyldes ytterligere utbygging av bebyggelsen i medhold av tinglyst bestemmelse, kfr. vedtektenes pkt 1 siste avsnitt.

7.3. Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtene med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte- og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5. Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg, samt revisor.

Innkalling, årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes sameiere med kjent adresse minimum 8 maksimum 20 dager før ordinært sameiermøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

7.6. Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

8.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 - 5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Eierne av næringsseksjonene, snr. 1 og 2, har rett til å velge minst 1 representant til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Ved konstituering bør "halvparten" av styret kun velges for ett år for å få kontinuitet i styrearbeidet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styre er styrets protokoll og skal ikke distribueres til sameierne.

8.3. Styrets oppgaver

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 har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. Forretningsfører

Styret engasjerer forretningsfører og evt. andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 18.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

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

12. Mindretallsvern

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

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

14. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot den enkelte sameier som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25 med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må dette kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det er ikke anledning til montering av parabolantennor eller andre objekter på bygningens tak eller fasader.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 8-2 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets 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 slik søknad/melding kan sendes.

Bestemmelsene i dette punkt gjelder ikke utskifting av garasjeport som er undergitt eier av snr. 1 sitt vedlikeholdsansvar, herunder ansvar for utskifting ved behov.

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang 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 kan settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

18. Servitutter - heftelser

Det er regulert enkelte forhold som er tinglyst på eiendommen, disse er:

Gnr 231 bnr 4 - erklæring om rettighet i fast eiendom tinglyst 16 juli 2013, rettighetshaver Borgpark AS, rettighet vedr rett til ytterligere utbygging av eiendommen i høyden.

Gnr 231 bnr 4 - erklæring om rettighet i fast eiendom tinglyst 20 feb 2013, rettighet for gnr 231/bnr 4, gnr 231/bnr 26, rettighet om naboforhold inneholdende bestemmesler om bl a rørfremføringer, gjerde, vedlikehold, kjøreareal med mer, dvs avtale om naboforhold.

Gnr 231 bnr 4 - Erklæring om bruk av gårdsrom/bruk av uteareal, tinglyst 10.04.2004, rettighet for gnr 231 bnr 5 og for gnr231/bnr 4, 97, 99, 101.

19. Rett til ytterligere utbygging av eiendommen i høyden.

"Borgpark AS (org.nr. 992150394), eller det selskap Borgpark AS utpeker, har evigvarende og vederlagsfri rett til å foreta ytterligere utbygging av eiendommen i høyden, dersom plan- og bygningsmyndighetene åpner for slik utbygging. Utbyggingsretten skal tinglyses på eiendommens grunnboksblad som en heftelse, og heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Borgpark AS. Borgpark AS kan fritt transportere utbyggingsretten til andre.

Borgpark AS(org.nr. 992150394), eller det selskap Borgpark AS utpeker, er ansvarlig for å utføre evt. utbyggingsarbeider på en måte som er til minst mulig ulempe for beboerne i eiendommen. Rettighetshaver under utbyggingsretten er videre ansvarlig for å bekoste og utbedre enhver skade som måtte bli påført den eksisterende bebyggelsen som følge av evt. utbyggingsarbeider. Ved utbygging som angitt, er rettighetshaver ansvarlig for å forestå og bekoste reseksjonering av bygget.

^[SEP]Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til utbygging av eiendommen, herunder ved å signere nødvendige dokumenter, medvirke til reseksjonering, unnlate å protestere på byggesøknad i samsvar med utbyggingsretten osv. Nærværende bestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Borgpark AS.

"

20. Kameraovervåking

Ekstraordinært Sameiermøte den 31.10.16 har godkjent kameraovervåking av sameiets to inngangspartier, samt foran avfallsrommet. Ordinært sameiermøte 16. juni 2022 har i tillegg godkjent kameraovervåking av inngangsdør til bodområde.

Formålet er å forebygge og oppklare straffbare forhold, særlig tyveri, innbrudd og skadeverk, samt grove brudd på husordensreglene. Overvåkingen må skje i henhold til gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking. Det er kun styret som har tilgang til opptakene. Utlevering av opptak skjer kun etter Personopplysningslovens regler.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

22. Forsikring

Styret står ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Ved skade i egen leilighet, skal beboer snarest mulig melde fra til styret per e-post (eventuelle hastesaker meldes direkte til styrets formann på SMS). Styret vurderer om den faller under forsikringsvilkårene og/eller om den skal belastes sameiet direkte.

Ved skade utenfor leiligheten, skal beboer snarest mulig melde fra til forsikringsselskapet, enten via døgnåpen telefon eller e-post. Styret skal alltid stå i kopi når forsikringsselskap kontaktes om en skade.

For begge skadetyperne gjelder at seksjonseier/beboer skal sørge for å begrense skadeomfanget og prøve å kartlegge årsaken til skaden. I de tilfeller hvor det er hensiktsmessig å kontakte håndverker for å begrense skadeutvikling så bør seksjonseier kontakte håndverker direkte samtidig som de også melder skaden til styret. Der sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
