

SAMEIET SOLSIDEN TERRASSE

VEILEDNING

TIL

SAMEIEAVTALE

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. SAMEIET	s 3
1.1. HVA SAMEIET BESTÅR AV	s 3
1.2. BAKGRUNNEN FOR VEILEDNING	s 3
1.3. VEILEDNINGENS BEGRENSNING	s 3
2. HVA SOM REGULERER FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE	s 4
2.1. GRUNNLAGET FOR REGULERINGER	s 4
2.2. SAMEIEAVTALEN	s 4
2.3. EIERSEKSJONSLOVEN	s 4
3. NÆRMERE OM SAMEIEAVTALEN	s 4
3.1. TILLEGGSDELER JF § 1	s 5
3.1.1. Garasjeseksjoner	s 5
3.1.2. Biloppstillingsplasser	s 5
3.1.3. Møterom	s 5
3.1.4. Lekeplasser og uteareal	s 5
3.1.5. Forhager	s 6
3.1.6. Bakhager	s 6
3.2. SAMEIERS BRUKSRETT OG RETTSLIG RÅDERETT JF § 2	s 6
3.3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER JF § 3	s 7
3.4. BRUKSFORMÅL JF § 4	s 8
3.5. VEDLIKEHOLDSPLIKTEN JF § 5	s 8
3.6. BESLUTNINGSMYNDIGHET JF § 6-15	s 9

1. SAMEIET

1.1. Hva sameiet består av

Sameiet Solsiden Terrasse består av 6 terrasserte rekker med til sammen 166 leiligheter, 5 garasjeseksjoner og 1 felleslokale.

Rekkene med leiligheter har betegnelsen 1a, 1b, 2a, 2b, 3a og 3b. Seksjonene er nummerert fra nr 1- 171. Seksjonsnummer 161-165 er garasjeseksjoner (5 seksjoner). Antall leiligheter blir derved $(171 - 5) = 166$ stk. I praksis bli leilighetene betegnet nr. 1-160 og nr. 166-171.

AL Solsiden Huseierforening eier en av garasjeseksjonene, nr 161. Det er inngått avtale mellom Sameiet og Huseierforeningen om fordeling av kostnader. De resterende 4 garasjeseksjonene, med nummer 162-165, eies av Sameiet Solsiden Terrasse og disponeres av sameiets medlemmer.

1.2. Bakgrunnen for veiledning

Hensikten med veiledningen er å gi det til enhver tid sittende styret og sameierne en innføring i hvordan sameieavtalen har blitt praktisert av sameiets medlemmer. Eventuelle endringer av praksis, som til nå er benyttet ved kostnadsfordeling og vedlikehold av seksjonene, kan for den enkelte sameier ha stor økonomisk betydning. Det er derfor viktig at styret til enhver tid er klar over konsekvensene dersom dagens praksis skal endres.

1.3. Veiledningens begrensning

Veiledningen er ment som et supplement til eksisterende sameieavtale og er i den sammenheng en klargjøring og utdyping av etablert praksis. Det er primært *forholdet mellom sameierne* som blir belyst i denne fremstillingen. Dette gjelder sameiernes rådighet over egen seksjon (bruksenhet) og fellesarealer, samt regler om fordeling av felleskostnader og vedlikehold.

2. HVA SOM REGULERER FORHOLDET MELLOM SAMEIERENE

2.1. Grunnlaget for reguleringer

Som nevnt i kap. 1.3 er det forholdet mellom sameierne som skal belyses. Bestemmelsene i sameieavtalen og eierseksjonsloven blir da sentrale. Utgangspunktet for hvordan forholdet mellom sameierne skal reguleres fremgår av sameieavtalen. I tillegg til sameieavtalen vil eierseksjonsloven også gi føringer på en rekke områder.

Det er viktig i denne sammenheng å belyse hvordan sameieavtalen er tolket og praktisert blant seksjonseierne. En eventuell endring av praksis for vedlikeholdet vil kunne føre til en forrykning av det økonomiske forholdet mellom sameierne. Dette fordi mange av sameierne, over mange år, selv har utført og bekostet vedlikeholdet på egen seksjon. Dette kan stå i motsetning til andre sameiere som har utført langt mindre vedlikehold på sin seksjon.

Om for eksempel alt utvendig vedlikehold betraktes som en fellesoppgave vil dette være klart uheldig for de sameierne som i lengre perioder har utført slikt vedlikehold på egen seksjon. Konsekvensen av en slik praksisendring er at det vil føre til klare skjevheter i en overgangsperiode. I Solsiden har det blitt praktisert at vedlikeholdet av alle ytterveggene i langveggene, inkl. dører og vinduer, skal bekostes av den enkelte sameier. Det innebærer at tilstanden på de enkelte seksjonene er en konsekvens av den enkeltes utførte vedlikehold. Ved endring av denne praksis med hensyn til vedlikehold vil de som i alle år har foretatt et godt vedlikehold måtte betale for de som har utelatt dette eller foretatt et begrenset og mangelfullt vedlikehold. Konsekvensen er at endringen vil kunne oppfattes som lite rettferdig.

2.2. Sameieavtalen

Sameieavtalen for Sameiet Solsiden Terrasse ble opprettet i forbindelse med at boligene ble utlagt for salg. Avtalen er tinglyst 26.09.85.

Avtalen inneholder 15 paragrafer. I denne sammenheng er det kun bestemmelsene i § 1- 5 om bruksrett, fordeling av felles utgifter, vedlikehold og bruksformål som blir belyst. De øvrige reglene i § 6-15, som omhandler regler om beslutningsmyndighet, osv blir bare kort kommentert.

2.3. Eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven omhandler de fleste sider ved et sameie. I denne sammenheng er det bestemmelsene i § 19 – 24 som er relevant. Mange av disse bestemmelsene representerer en videreføring og presisering av reglene fra 1983 – loven, som gjaldt da sameieavtalen for Solsiden ble opprettet.

3. NÆRMERE OM SAMEIEAVTALEN

I det følgende vil bestemmelsene i sameieavtalens § 1- 5 bli vurdert og kommentert. Rekkefølgen av bestemmelsene viser til sameieavtalen.

Bestemmelsene i sameieavtalens § 1 omhandler typiske fellesarealer og arealer som den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til, som for eksempel hager tilknyttet seksjonen. I noen tilfeller er det til bruksretten knyttet klare bestemmelser om ansvar for vedlikehold.

Hvor det ikke er nedfelt regler om vedlikehold, osv, må en falle tilbake på de generelle reglene for ansvars- og kostnadsfordeling under § 3 og § 5 i sameieavtalen.

3.1. Tilleggsdeler jf sameieavtalen § 1

3.1.1. GARASJESEKSJONER

Det er totalt 5 garasjeseksjoner. Seksjonene har betegnelsen nr 161-165. Fire av garasjeseksjonene eies av sameiet, mens nr 161 eies av AL Solsiden Huseierforening. Huseierforeningen betaler en avtalt andel av felleskostnadene til sameiet.

De øvrige garasje plassene er fordelt på beboerne i seksjonsnummer 1-160. Det innebærer at 160 av sameierne i Sameiet Solsiden Terrasse har fått reservert garasjeplass i en av garasjeseksjonene. Parkeringsplassen som tilhører den enkelte seksjon er merket med leilighetens seksjonsnummer (1-160). Retten til garasjeplass følger altså med den enkelte leiligheten.

For seks av seksjonene følger det ikke med garasjeplass. Dette gjelder leilighetene med seksjonsnummer 166-171.

3.1.2. BILOPPSTILLINGSPASSER

Som kompensasjon for manglende garasjeplass skal beboerne i seksjonsnummer 166-171 ha rett til en bestemt utvendig biloppstillingsplass. Beboerne av disse seksjonene skal kunne reservere disse plassene og om ønskelig merke plassene med seksjonens nummer.

3.1.3. MØTEROM

Alle beboerne (166) i sameiet skal ha enerett til felles møterom. Det innebærer at det er kun sameiets beboere som har rett til å bruke møterommet. I utgangspunktet kan derfor ikke møterommet benyttes av andre enn sameiets beboere.

Utgifter til driften av møterommet skal fordeles på sameiets medlemmer. Med drift menes løpende utgifter til lys og varme. Når det gjelder vedlikehold vises det til kommentarene under § 3.

Når det er flere som ønsker å benytte lokalet samtidig må bruken tildeles den som først melder sin interesse (først til møllen). Styret kan imidlertid løpende vurdere om ikke også andre enn sameiets beboere kan benytte møterommet, som for eksempel lag med tilknytning til området. Slik bruk må da avtales særskilt. Det må kreves leie for bruk av rommet slik at ikke sameiets beboere blir belastet for driften. Det er utarbeidet regler for bruk av møterommet. Til orientering disponerer barnehagen møterommet kostnadsfritt på dagtid.

3.1.4 LEKEPLASSER OG UTEAREALER

Alle beboerne (166) i sameiet har bruksrett til lekeplassene mellom husrekken 1, 2 og 3. Bruksretten til lekeplassene er knyttet opp mot vedlikeholdsplikt og opparbeidelse av lekeområdet. I sameiet er det praksis at foreldre foretar dugnad, men at utgifter til utstyr, osv betales av sameiet. Det er avsatt årlig budsjettpost til dette vedlikeholdet.

Vedlikeholdet av de øvrige felles uteområdene må følge bestemmelsene i § 3.

3.1.5 FORHAGER

Alle sameierne (166) har forhage tilknyttet sin seksjon. Forhagen ligger i direkte tilknytning til den enkelte seksjon og bruksretten er eksklusiv for seksjonshaver. Vedlikeholdet skal utføres og bekostes av den enkelte seksjonshaver. Dette er altså en oppgave som helt og holdent påhviler seksjonshaver.

3.1.6 BAKHAGER

Noen av sameierne har bakhage. Dette gjelder seksjon 61-64 og 117-118, dvs. 6 seksjoner. Bakhagene ligger i direkte tilknytning til den enkelte seksjon og bruksretten er eksklusiv for seksjonshaver. Vedlikeholdet skal som for forhager utføres og bekostes av den enkelte seksjonshaver.

3.2 Sameiers bruksrett og rettslig råderett, jf sameieavtalen § 2

Sameierne skal ha enerett til bruk av sin bruksenhet og rår som eier over seksjonen. Den eksklusive bruksretten omfatter leiligheten og eventuell garasjeseksjon og hage.

Bruksretten tilsier at sameieren kan bruke seksjonene etter eget forgodtbefinnende. Innskrenkninger i denne friheten fremgår av sameieavtalens § 4 og eiersl. § 19. Hovedessensen i disse bestemmelsene er at bruken ikke må være til skade eller ulempe for de andre sameierne og at bruksenheten bare kan nyttes i samsvar med formålet. Det innebærer at leilighetsseksjonen skal benyttes til beboelse og garasjen til parkering av biler.

Sameiet kan med alminnelig flertall vedta husordensregler på sameiermøtet.

Utvendige antenner og parabolantennener som blir montert på bygningskroppen skal i prinsippet godkjennes av styret/sameiermøtet fordi bygningskroppen tilhører sameiet. Det er derfor opp til styret/sameiermøtet å avgjøre om og på hvilke måte slike antenner kan monteres. Når det som her i Solsiden er montert felles kabelanlegg for mottak av TV og radiosignaler vil det tale for at det må foreligge *særlige grunner* dersom det for eksempel skal gis tillatelse til å montere parabolantennener på fasader og terrasser.

Seksjonene består av flere tilleggsdeler som for eksempel boder, garasjer, atrium og hager. Her kan spørsmålet være hvilken bruksendring sameieren kan foreta med hensyn til bruken av disse tilleggsdelene. Kan sameieren bygge inn deler av atriet, utvide terrasser over atriene, utvide inngangspartier ut i hagen, endre bruken av boder, osv.? Slike endringer vil primært kreve byggetillatelse. Forutsatt at slik tillatelse blir gitt oppstår spørsmålet om sameieren har rett til slik bruksendring på tilleggsdelen.

Utgangspunktet for en slik vurdering er at sameieren bare kan bruke bruksenheten til det den er beregnet eller vanlig brukt til, noe som innebærer at den faktiske bruk ikke uten videre kan endres i forhold til hva som gjaldt da eiendommen ble seksjonert. Det innebærer at for eksempel hagen eller atriet bare skal benyttes slik de er tiltenkt. Hagen skal med andre fungere som hage og atriet som luftegård/lyssjakt og rømningsvei. Eiersl. § 19 åpner imidlertid for bruksendringer i samsvar med "tiden og forholdene", noe som innebærer at denne typen bruksendringer ikke er utelukket.

I vurderingen skal det legges vekt på om bruksendringen fremstår som en naturlig følge av endrede forhold, og ikke minst på om endringen medfører skade eller ulempe for de andre sameierne. Det første trinn på en slik prosess er at det må foreligge en godkjent byggetillatelse for den tiltenkte bruksendringen. Den som har planer om eventuelle bruksendringer må derfor først fremskaffe slik tillatelse. Dersom slik godkjenning ikke foreligger har ikke styret eller sameiermøtet anledning til å gi sameier tillatelse til å igangsette byggearbeider på eiendommen.

Om det derimot foreligger byggetillatelse kan bruksendringer foretas uten styret/sameiermøte sin godkjenning dersom endringen er i tråd med ”tiden og forholdene”. Utføres det imidlertid arbeider uten at det foreligger byggetillatelse må sameiet kunne kreve byggverket fjernet.

I tillegg til bruksretten har sameier rettslig råderett over seksjonen. Det innebærer at seksjonseier fritt kan selge eller pantsette seksjonen. I sameieavtalen er det imidlertid fastlagt at hovedseksjonen og garasjeseksjonen bare kan overdras og pantsattes samlet. Sameier kan derfor bare selge leiligheten dersom garasjen følger med, og motsatt garasjen kan ikke selges uavhengig av leiligheten. Det samme gjelder for pantsetting. Leilighet og garasje må selges eller pantsattes samlet.

Når sameier har rettslig råderett over seksjonen innebærer det at han står fritt til å leie ut eller låne seksjonen til andre. Utleien behøver ikke omfatte både leiligheten og garasjen. Garasjen må for eksempel kunne utleies uten at leiligheten inkluderes i utleieforholdet. Bruken må imidlertid være i samsvar med formålet for seksjonen. Det er for eksempel ikke anledning til å leie ut garasjen til andre formål enn å parkere biler, som for eksempel til verksted.

3.3 Fordeling av felleskostnader jf sameieavtalen § 3

Med felleskostnader menes alle kostnader som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Det er kostnader som alle i sameiet skal være med å betale. Motsatt av dette er kostnader som den enkelte sameier skal bekoste selv, for eksempel oppussing av egen leilighet.

Den enkelte sameier sitt ansvar for felleskostnadene er imidlertid begrenset. Hver sameier hefter i forhold til sin sameiebrøk. Sameierens ansvar for felleskostnader er derfor oppad begrenset til størrelsen på sameiebrøken. Det betyr at dersom det foreligger manglende betaling fra noen av sameierne så vil ikke dette kravet kunne overføres til de øvrige sameierne. Sameierbrøken setter grenser for den enkeltes forpliktelse for felleskostnadene.

Avgifter og utgifter som ikke tilhører den enkelte seksjon skal fordeles etter sameiebrøken. Dette innebærer at offentlige avgifter, som for eksempel vann, kloakk og renovasjon, skal fordeles etter sameierbrøken. I praksis er det kommunen som foretar denne fordelingen da de har tilgang til sameierbrøken for den enkelte seksjon. Den enkelte seksjonseier blir således fakturert direkte fra kommunen for de nevnte avgifter. Det er bare når bruksområdet for seksjonen er forskjellig fra de øvrige seksjonene at det kan bli aktuelt med andre fordelingsnøkler. I praksis har det ikke vært aktuelt i Solsiden.

Det er bygningene under ett som er forsikret, ikke den enkelte seksjon. Når skadeforsikringen er tegnet for bygningene under ett er forsikringspremien en felleskostnad. Forsikringen er begrenset til forhold som vedrører selve bygningen. Sameier må selv tegne forsikring for forhold som har med bruk av den enkelte seksjonen, som for eksempel innbo, tyveri, osv.

Ved skade på bygningen, som dekkes av forsikringen, må det betales en egenandel. Når skaden ikke kan tilbakeføres til den enkelte seksjon skal sameiet betale egenandelen. Det kan for eksempel være en skade på taket, som fører til lekkasje og som dekkes av forsikringen. Derimot vil skader i den enkelte seksjon, som skyldtes feil ved vaskemaskin, røropplegg, m.m. være sameierens ansvar. Kostnadene til egenandel må da belastes seksjonseier.

I utgangspunktet er det sameiet som har ansvaret for å dekke utgifter til det utvendige vedlikeholdet. Den enkelte seksjonseier er imidlertid ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer, dører etc. som tilhører egen seksjon. I tilknytning til dette har det vært fast praksis at også utgiftene til vedlikeholdet av ytterveggene i seksjonen (langveggen) har blitt bekostet av sameier. Plikten til å bekoste utgiftene i denne sammenheng følger for øvrig av vedlikeholdsplikten i § 5.

For at sameiet skal kunne få dekket sine fellesutgifter må alle sameierne betale et fast beløp til sameiet. Størrelsen på beløpet fastsettes av sameiermøtet.

Ved behov for reparasjoner og vedlikehold kan sameiermøtet vedta å igangsette slike arbeider. Et slikt vedtak må fattes på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Til dekning av utgiftene til reparasjoner og vedlikehold kan sameiermøtet fastsette ekstraordinær innbetaling i tillegg til det ovenstående faste beløpet (månedsvise eller kvartalsvise).

3.4 Bruksformål jf sameieavtalen § 4

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse. Annen bruk som for eksempel til kontorer er ikke tillatt.

Det er adgang til fremleie av seksjonen, men bruken skal være i tråd med vedtekter og regler som gjelder for sameiet.

3.5 Vedlikeholdsplikten jf sameieavtalen § 5

Den enkelte sameier er forpliktet til å vedlikeholde egen seksjon med tilhørende ytre rom. Omfanget av dette vedlikeholdet er opp til sameier å definere, altså om han vil holde seksjonen godt ved like eller om han vil la vedlikeholdet utstå. Grensen for sameierens valgfrihet overskrides når manglende vedlikehold fører til *skade* eller *ulempe* for de øvrige sameierne, jf eiersl. § 20. Det er uten betydning om skaden rammer en eller flere seksjoner eller om det går ut over fellesarealer. En lekkasje fra terrassen gir like stor grunn til å reagere som en vannlekkasje fra et baderom. Manglende vedlikehold kan også føre til ulemper, som for eksempel at mangelfullt utvendig vedlikehold blir sjenerende for sameierne og bomiljøet.

Grensen mellom egen seksjon og fellesarealer må trekkes i forbindelse med vedlikeholdet. Det er da viktig at grensen er den samme for hvem som har vedlikeholdsplikten og hvem som skal betale for vedlikeholdet.

I Solsiden praktiseres følgende grenser:

Vedlikeholdet av flate tak (yttertak), unntatt innvendig overflatebehandling av himlinger, er sameiets ansvar. Det innebærer at den enkelte seksjonseier kun har ansvaret for maling av innvendige himlinger, mens sameiet er ansvarlig for betongdekket, isolasjon og takteking.

En litt annen fordeling gjelder for skrå tak med takstein. Her har seksjonseier ansvaret for takvinduer og innvendig behandling, mens sameiet har vedlikeholdsansvaret for takstein, papp, lekter, sperrer, isolasjon, m.m.

Atrium og terrasser tilhører seksjonenes ytre rom. Vedlikeholdet av disse arealene påhviler den enkelte sameier. I den sammenheng har seksjonseier ansvaret for tekking, tremmer, heller og isolasjon. Betongdekkene tilhører derimot sameiet. Hvor undersiden av betongdekket i atriet danner himling i leiligheten under har naboen vedlikeholdsplikt av himlingens overflate.

Ansvar for vedlikehold av ytterveggene i langfasader (fasader med vinduer og dører) påhviler den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren har da ansvaret for vedlikehold av hele veggen bestående av stenderverk med isolasjon, utvendig panel, innvendige overflater, samt alle tilhørende komponenter som vinduer og dører.

Unntaket for dette er yttervegger i soverom på to plans leiligheter. Vedlikeholdet av utvendig kledning, mellom gulv og gesims ved opplegg for sperretak i en bredde av ca 1 m, er sameiets ansvar. Årsaken til dette unntaket er at vedlikeholdet er tungvint å utføre på grunn av vanskelig tilkomst. Det er kun kledning, lekter og vindsperre som er sameiets ansvar. Resten av veggen er seksjonseieren sitt ansvar.

Et annet unntak for sameierens vedlikeholdsplikt av yttervegger er gavlveggene. Vedlikeholdet av disse veggene, på enden av hver rekke, anses som en fellesoppgave. Det innebærer at seksjonseiere som bor i endeleiligheter kun har ansvaret for vedlikehold av innvendig side av veggen (maling og overflatebehandling), mens sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold av kledning, utlekting, isolasjon, betongvegg, osv.

Vedlikeholdet av fellesrom og fellesarealer påhviler sameiet. Sameierne må imidlertid behandle og bruke disse arealene med aktsomhet. Skader som skyldtes sameier eller hans husstand, leietaker, osv må han erstatte.

Forhager og bakhager som tilhører den enkelte seksjon skal vedlikeholdes av sameier.

3.5.1 TILLEGG TIL VEILEDNING TIL SAMEIEAVTALE

3.5. VEDLIKEHOLDSPLIKTE JF SAMEIEAVTALEN § 5 AVSNITT 7

iflg. vedtak sak 5, ordinært sameiemøte 20.april 2010

Yttervegger soverom i 3. etasje på tre plans leiligheter er sameiets ansvar å vedlikeholde på samme grunnlag og av samme årsak som soveromsvegg 2 plans leiligheter.

3.6 Beslutningsmyndighet jf sameieavtalen § 6 – 15

Sameiet har to styringsorganer: sameiermøtet og styret. Øverste styringsorgan er sameiermøtet. Sameiermøtet velger styret og eventuelt forretningsfører.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Det er styret som innkaller til sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne (dvs. 17 sameiere møter) krever det. I tillegg er det vanlig at det holdes et ekstraordinært møte i november for å vedta budsjett for kommende år.

Det kan bare treffes vedtak på sameiermøtet i saker som er bestemt nevnt i innkallelsen til sameiermøtet.

Hovedregelen for at beslutninger i sameiermøtet skal være gyldig er at de er truffet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Dette gjelder i prinsippet for vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet.

I andre forhold (utover vanlig forvaltning og vedlikehold) kreves det 2/3 flertall for å treffe gyldig vedtak. I sameieavtalens § 10 heter det at det må foreligge slikt flertall ved:

- 1) Nyanskaffelser samt forbedring, utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlige
- 2) Fastsetting av vedtekter og endring av disse

Hva som skal legges i disse begrepene må bli gjenstand for en konkret tolkning i lys av de tiltak som er tenkt gjennomført. Poenget er at det må være noe som gå utover den vanlige forvaltning. Ønsker noen av sameierne at det for eksempel skal bygges flere garasjer må dette anses som en nyanskaffelse eller forbedring som krever vedtak med 2/3 flertall på sameiermøtet.

Til slutt skal nevnes at sameiet har panterrett i den enkelte seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Størrelsen på panteretten er begrenset. Sameiet har derfor til en viss grad god sikkerhet for sine krav mot sameieren.

Bergen, 02. april 2004

Sameiet Solsiden Terrasse

Breistein Byggrådgivning AS

.....

Styreleder

.....

Rådgiver

