

V E D T E K T E R

F O R

S A M E I E T T O N S E N H A G E N 1 0

Vedtatt i sameiermøte
den 19. april 1999
i medhold av lov om eierseksjoner
23.05.1997 nr. 31.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 12.09.2012
Endret på ordinært årsmøte 13.04.2015
Endret på ekstraordinært sameiermøte 07.09.2020

§ 1. Navn og formål.

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har navnet "Boligsameiet Tonsenhagen 10" . Sameiet består av 50 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 13.02.1985 og tinglyst 18.04.1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesintereser og administrasjon av eiendomen, gnr 85 bnr 169 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiets råderett.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendig bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. Fellesutgifter.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritert etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

§ 4. Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Rehabilitering av våtromssoner som bad / dusjrom og kjøkken (inkludert utskiftning av sluk) skal utføres av autoriserte håndverkere med våtromssertifikat. Seksjonseier skal ved slikt arbeid fremvise dokumentasjon som bekrefter dette. Brudd på disse forskrifter kan medføre erstatningsansvar for seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdør til oppgangene er sameiets ansvar.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved skader som er seksjonseierens ansvar, men likevel dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

§ 5. Vedlikeholdsfond.

Sameiemøtet vedtar avsetning til fond av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Registrering av sameiere.

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7. Styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiemøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Styrets faste medlemmer kan sitte maksimum 6 år. Etter å ha vært ute av styret i minimum to år kan personer igjen velges til styreverv. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8. Styrets kompetanse.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samvær med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiemøtet.

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

Styret har fullmakt til å godkjenne søknader om utbygging av loftsboeder til boligformål uten at dette må tas opp til behandling i sameiermøte. Dette gjelder leiligheter i 4. etasje med

tilhørende loftsboeder (2.stk). Megler/Takstmann fastsetter kvadratmeterprisen før kontrakten inngås. Kjøpskontrakten inngås mellom styret og utbygger før utbyggingen starter. Alle kostnader bæres av utbygger.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan og prokura.

§ 9. Om styremøtet.

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 tilstede. Vedtakk treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10. Sameiemøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiemøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes 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.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12. Møteledelse og innkalling.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller

vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertal av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiemøtet 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 sameierne i felleskap,
- ❑ Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- ❑ Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- ❑ 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% av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som inneholder vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13. Om sameiermøtet.

I sameier som bare inneholder boliseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiemøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 14. Revisjon og regnskap.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Fordi sameiet Tonsenhagen 10 har flere enn 21 seksjoner skal sameiet ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 15. Forretningsfører.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16. Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 4 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering. Ved utleie plikter seksjonseieren å holde styret orientert om sin adresse og hvem som bebod seksjonen. Brudd på denne bestemmelsen ansees som mislighold.

Seksjonseier plikter å følge oppsatt skiltnorm for postkasse og ringeklokke. Postkasse og ringeklokke skal kun inneha skilt som etter styrets anvisning er tilpasset dem.

§ 17. Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven §26. Advasel kan gis skriftlig og opplyse om 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 er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 18. Fravikelse.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27.

§ 19. Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc. må kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Skal det settes opp parabolantenner eller lignende på eiendommen må en ha skriftlig samtykke fra styret, som også vil informere om hvordan montasje skal foregå. De skal ikke monteres på yttervegg eller slik at de stikker utenfor skillevegg. Seksjonseier / beboer plikter å flytte parabolantennen hvis styret påpeker feil montering / plassering

§ 20. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiemøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21. Habilitetsregler for sameiemøtet og styret.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiemøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

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

§ 22. Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.