

## **ØVRE TÅSEN BOLIGSAMEIE**

# **Vedtekter for Øvre Tåsen Boligsameie**

*Vedtatt på sameiermøte 28.april 1999 i medhold av Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 23.mai 1997 nr. 31, i kraft 1.januar 1998.*

*Denne loven avløser tidligere lov av 4.mars 1983 nr. 7 med endringer av 30.april 1993 nr. 42. Vedtektsendringene er basert på lovendringene.*

### **I Omfang, avgrensning, eierforhold mv.**

#### **§ 1. OMFANG**

1.1.

Sameiet **Øvre Tåsen Boligsameie** omfatter fellesarealene på eiendommen gnr. 53 bnr. 72 i Oslo kommune, herunder hageområder, gangveier, trappeløp, tekniske installasjoner m.v.

1.2.

\*Dessuten omfatter sameiet 48 eierseksjoner til boligformål i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 17.februar 1986. Det er tinglyst et felles skjøte på sameiet, men den enkelte sameier har enerett til bruk av sin eierseksjon i henhold til Eierseksjonsloven.

#### **§ 2. AVGRENSNING**

2.1.

\*Grensen mellom det som den enkelte overtar eiendomsretten til etter Eierseksjonsloven og det som eies i fellesskap, fremgår av oppdelingsbegjæringen og endringer som følger av vedtektene.

2.2.

Det er utarbeidet eget regelverk om disponering av hageområder og rom i kjeller og på loft innen fellesarealet, likeså om rett til eventuelle utbygginger samt retningslinjer og bestemmelser for utbygginger generelt.

2.3.

Forøvrig går grensen mellom hver enkelt eierseksjon og det som skal disponeres felles, midt i veggene og etasje-skillene, dersom ikke annet er godkjent av styret.

#### **§ 3. SAMEIEANDELER M.V.**

3.1

Ved oppdeling skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk for sameie- andelene med hele tall og lik nevner i alle brøkene.

3.2.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk med hele tall og lik nevner i alle brøkene som for

4 roms eierseksjon er 211/8592 og  
3 roms eierseksjon er 163/8592.

Sameiebrøkene bygger på de respektive bygningers opprinnelige brutto areal. Når det gjelder tomteområdet, gjøres det ingen endringer i forhold til det som var situasjonen da eiendommen ble kjøpt av kommunen.

3.3.

Sameieandelene er knyttet til hver enkelt eierseksjon, og sameieandelene kan ikke overdras uavhengig av eierseksjonene. De respektive eiere representerer sameieandelene i forhold til sameiets organer.

## **II Forholdet mellom sameierne.**

### **§ 4. FYSISK RÅDERETT**

4.1.

Eierseksjonene og det som det er gjort avtale om i medhold av § 2, 2.ledd, må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre eierseksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

4.2.

Vedlikeholdet av eierseksjonen påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller for å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

4.3.

Sameiere plikter å følge den til enhver tid gjeldende grammatikk (Sameiets detaljerte regelverk) for tilbygg og utbygging av loft og kjeller til boligformål. Styret skal godkjenne utbygginger under forutsetning av at disse gjennomføres i samsvar med grammatikken. Sameier hefter for avvik og mangler og skal kunne stilles til ansvar for skader og merkostnader som påføres andre sameiere og/eller Sameiet som følge av utbygging, eller annen erstatningsplikt som følge av brudd på til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Lagt til ved vedtak 29. mars 2011

4.4

Ved utbygging i henhold til Sameiets til enhver tid gjeldende grammatikk og regelverk for utbygginger samt ved moderniseringer av et visst omfang plikter den enkelte sameier å følge de byggtekniske forskrifter gjeldende for det/de tiltak som skal gjennomføres. Sameier plikter videre og for så vidt praktisk mulig å utføre arbeidet i tråd med gjeldende byggteknisk/håndverksfaglig norm og anbefaling. Berørte sameiere skal holdes løpende orientert om valg av løsninger som kan ha påvirkning på dennes bosituasjon.

Lagt til ved vedtak 29. mars 2011

4.5

Ordensregler for sameiet fastsettes med alminnelig flertall på sameiermøter.

### **§ 5. RETTSLIG RÅDERETT**

5.1.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin eierseksjon.

5.2.

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

5.3.

Erverver av eierseksjon og leietaker av eierseksjon skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til dette.

5.4.

I utleieforhold av eierseksjon skal det opprettes en leiekontrakt, og i forhold til sameier er eier ansvarlig for at eventuelle leietakere overholder sine forpliktelser etter de bestemmelser som til enhver tid gjelder i sameiet.

5.5.

Med 2/3 flertall kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkeltes del av sameiet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

## **§ 6. HEFTELSESFORM OG PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE**

6.1.

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

6.2.

\*Sameiet forbeholdes panterett i hver eierseksjon med kr. 10.000.- kroner ti tusen -, som skal tjene som sikkerhet for manglende dekning av felles omkostninger, eller til utgifter på grunn av mislighold etter sameiets vedtekter og ordensregler. Denne panteretten er tinglyst som en heftelse på eierseksjonene.

6.3.

\*I tillegg til denne sikkerheten har de andre sameierne panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Dette er en lovbestemt panterett som følger av Eierseksjonsloven § 25.

6.4.

\*Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## **§ 7. FELLESUTGIFTER**

7.1.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

7.2.

\*Innbetaling av fellesutgifter skjer månedlig med a konto-beløp fastsatt av sameiet. Innbetaling skal foretas innen avtalt dato i hver måned. Renter beregnes hvis fellesutgifter ikke er betalt innen 1 måned.

7.3.

\*Ved forsinket betaling vil sameiet, i tillegg til renter, kreve et oppurringsgebyr. Rentesats og gebyr fastsettes av styret.

7.4.

Hvis en sameier eller sameiere iverksetter eller har iverksatt tiltak som medfører høyere fellesutgifter, skal vedkommende selv bære merutgiftene.

## **§ 8. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER**

8.1.

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

8.2.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

8.3.

\*Et a konto-beløp etter vedtak på sameiermøte skal avsettes til å dekke fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **§ 9. ETTERSYN M.V.**

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte eierseksjoner og sameiedeler for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til eiendommen eller til de øvrige sameiere. Det skal i tilfelle tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

## **§ 10. MISLIGHOLD**

10.1.

\*Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter ledd 10.3. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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.

10.2.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

10.3.

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 Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter ledd 10.1. om salg.

10.4.

Etter reglene i ledd 10.3. kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

### **III Administrative bestemmelser.**

#### **§ 11. SAMEIERMØTE**

11.1.

Sameiermøtet er sameiernes øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

11.2

Styret har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

11.3.

\*Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Likeledes har leier av boligseksjon rett til å være til stede og til å uttale seg. Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med 2/3 flertall.

#### **§ 12. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER**

12.1.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

12.2.

\*Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen, har også krav på skriftlig innkalling.

12.3.

\*Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag må foreligge skriftlig.

12.4.

For at et forslag som er nevnt i § 15, 2. og 3. ledd, skal behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

#### **§ 13. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER**

13.1.

\*Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som har minst en tiendedel av stemmene krever det skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.2.

Styret innkaller til det ekstraordinære sameiermøtet med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 12, 4.ledd gjelder tilsvarende.

## **§ 14. OM SAMEIERMØTET**

14.1.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier.

14.2.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

14.3.

Sameiermøtet konstitueres ved:

- a) Opptak av navnefortegnelse over tilstedeværende sameiere.
- b) Eventuelt valg av møteleder.
- c) Godkjenning av at møtet er lovlig innkalt.

På ordinært sameiermøte behandles:

1. Årsrapport fra styret.
2. Årsregnskap og godkjenning av dette.
3. Budsjett for inneværende år.
4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.
5. Valg av revisor.
6. Valg av 2 tilstedeværende sameiere til å undertegne .
7. Valgkomité.
8. Andre saker nevnt i innkallingen.

14.4.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

14.5.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

14.6.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og de 2 tilstedeværende sameierne som er valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 15. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE**

15.1.

Med de unntak som følger av 2.og 3.ledd i denne paragraf eller av vedtektene forøvrig, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

15.2.

\*Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves det 2/3 flertall i forhold til de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen 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) 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 fellesutgiftene.
- f) Vedtak som nevnt i § 5, 5.ledd.
- g) Vedtektsendringer.

15.3.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne. Endring av sameierbrøken krever tilsvarende enstemmighet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter.

## **16. INHABILITET**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i saken.

## **§ 17. STYRET**

17.1.

Sameiet skal ha et styre som står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

17.2.

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

17.3.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

17.4.

Styret skal kun behandle skriftlig innkomne saker.

17.5.

I fellesanliggende ved salg eller bortfeste etter § 5, 5.ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets

navn. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

17.6.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt og for ett år. Forretningsfører kan ikke være styremedlem.

17.7.

Styret skal bestå av 5 medlemmer, og det skal være 2 varamedlemmer. Styret velger selv nestleder innen styret. Styremedlem tjenestegjør i 2 år, dog slik at 2 medlemmer er på valg hvert år. Varamedlemmene velges for 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får, så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

## **§ 18. STYREMØTER**

18.1.

Styremøter ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall, ledes møtet av nestleder.

18.2.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

18.3.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når et styremedlem krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet..

## **§ 19. INHABILITET FOR STYREMEDLEM**

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

## **§ 20. REGNSKAP OG REVISJON**

\*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 fram på ordinært sameiermøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

## **§ 21 TVISTEMÅL** Tvister hører inn under de ordinære domstoler.

\*