

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET TORSHOV KVARTAL XIV B

Vedtatt i ekstraordinært sameiemøte den 25.november 1992, i medhold av Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7., med senere endringer. Revidert på ordinært sameiemøte den 25. april 1994, og på ekstraordinært sameiemøte 7.oktober 1997, ord. sameiemøte 25.04.2000, samt siste endring på ord. sameiemøte 04.05.2002, samt siste endring på ord. sameiemøte 20.04.2004.

§ 1.
NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: SAMEIET TORSHOV KVARTAL XIV. B (14 B)

Sameiet består av 94 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 225, bnr. 9 med fellesareal av enhver art.

Eiendommen består av følgende gateadresser:

Edmund Neupertsgt. 1 og 3
Johan Selmersgt. 8, 10 og 12
Jolly Kramer-Johansens gt. 2 - 4
Agathe Grøndahlsgt. 45, 47 og 49.

§ 2.
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

Seksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukeren av andre seksjoner.

Eierne av de øvrige seksjoner eier i fellesskap sameiets fellesanlegg.

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 innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes skriftlig til styret før de påbegynnes (se også § 17).

§ 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (boligareal). Betaling skal skje uoppfordret og forskuddsvis **senest den 1. i hver måned**, til den konto som til enhver tid er sameiets bankkonto (driftskonto), på OCR-lesbare giroer, som er regulert gjennom hovedavtale med Bankenes Betalingssentral og Sameiet. Benyttes annen betalingsform **MÅ hele kid.nr.** (nederst til venstre på OCR-gioblanketten) være med i betalingsinformasjonen.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser, etter påkrav, og feilinformasjon iforb. med betaling, anses som vesentlig mislighold.

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

§ 4. VEDLIKEHOLD

Sameierne bærer hver for seg alt ansvar for vedlikehold av sine seksjoner, og plikter å gjennomføre dette slik at unødig skader oppstår bl.a med følgeskader i andre seksjoner, så sant skaden ikke skyldes mangler ved bygningen, felles ledninger, og anlegg.

Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, eller felles tekniske installasjoner, kan kun foretas med styrets samtykke. Styrets samtykke kreves også for utvendig tilbygg eller endringer i fasade og liknende. Det samme gjelder uteanlegget og fellesrom herunder garasjeanlegget.

Eier av seksjon skal selv for egen kostnad sørge for et forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og de ytre rom som boligen disponerer. Vedlikehold i egen seksjon skal alltid være i samsvar med gjeldende lovverk og forskrifter gitt av våre myndigheter.

Sameierne skal utvise særlig aktsomhet og jevnlig kontroll av panelovner, komfyrer, elektrisk kjøkkenutstyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, tørkeskap, dører, vinduer m/ruter, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes sikringsskap.

Videre vedlikehold og kontroll av sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter, oppsteking og rensing av egne sluk- og avløpsledninger til vannlås mellom bolig og fellesanlegget skal utføres minimum 2 ganger årlig, samt sikre god utlufting gjennom boligens mekaniske avtrekkssystem.

Styret kan gi pålegg om vedlikehold, reparasjonsarbeid og renhold hvor dette finnes påkrevet etter denne paragraf. Etterkommes ikke pålegget kan styret la arbeidene utføres for sameieren's regning og risiko.

Ved tap av systemlåsnøkkel(er), er sameier økonomisk ansvarlig for alle utgifter ved utskifting av låsesylindere og produksjon av nye nøkler.

Det maksimale antallet nøkler som kan kvitteres ut pr. seksjon er 5 - fem - nøkler.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter.

På budsjettet skal det årlig avsettes et beløp, hvis mulig, til vedlikeholdsfond. Fondets størrelse skal akkumuleres opp til kr. 300.000,- , men kan om mulig akkumuleres til et høyere nivå om sameierne finner det nødvendig.

Endelig avsetning til fondet skjer på sameiemøtet i forbindelse med behandling av årsregnskapet.

Frigivelse av midler fra vedlikeholdsfondet skal tas opp som egen sak under budsjett, på sameiemøte.

§ 6. OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

Sameierne har fri adgang til å ivareta seksjonen; det være seg ved salg, arv eller på annen måte. Sameieren har ikke utløsningsrett, ikke forkjøpsrett til annen seksjon eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Overdragelse og fremleie skal omgående meldes til styret og forretningsfører, sammen med en erklæring som forplikter på vedtektene og de gjeldende husordensregler.

Ved overdragelse og/eller fremleie, skal alle systemlåsenøkler til gården overleveres til ny sameier/leier. Sameier er forpliktet til å holde orden i de utkvitterte systemlåsenøklerne, og er økonomisk ansvarlig for de utgifter gården får ved tap av nøkler.

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ledes av et styre på minimum 3 medlemmer. Følgende verv skal fordeles: Leder, nestleder og sekretær, og øvrige styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt, forøvrig konstituerer styret seg selv.

Styret skal velges av sameiemøtet blant sameierne. Det skal også velges 2 varamedlemmer. Alle velges for 2 år av gangen.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper, eller ved at medlemmet ikke lenger er sameier. Gjenvalg kan finne sted.

§ 8. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak på sameiemøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak fattes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

§ 9. FIRMATEGNING

Styret forplikter sameierne ved underskrift av leder eller nestleder + 1 styremedlem. Styret kan meddele prokura.

§ 10. SAMEIEMØTET

Sameiemøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen 30. april.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiemøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet, skal sendes skriftlig til styret før 1. mars inneværende år.

Sakene skal da nevnes i innkallingen til sameiemøtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11.

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

På det ordinære sameiemøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Beretning fra styret.
3. Årsregnskap og avsettelse til vedlikeholdsfond.
4. Budsjett.
5. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen. Herunder innkomne forslag.
6. Valg

Herunder skal det velges:

- Minst 3 styremedlemmer
- Leder for styret
- 2 varamedlemmer
- Valgkomite på tre personer

Valgkomiteen konstituerer seg selv, og utpeker en til leder som skal lede komiteen i dens arbeide.

§ 12.

MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.

§ 13.

OM SAMEIEMØTET

I sameiemøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig kan bare representere en sameier.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

§ 14. REVISOR

Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§ 15. MISLIGHOLD

En sameier som vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, trass i skriftlig advarsel, overtrer sameiets vedtekter, husordensreglement(er) eller unnlater å foreta innbetalinger etter sin bestemte sameiebrøk i rett tid, kan etter vedtak av styret pålegges å selge sin seksjon. Styret gir melding om dette i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen oppgis styrets vedtak, og at dette kan påklages til endelig behandling i et sameiemøte innen 30 dager etter at slik melding er mottatt.

Styrets og/eller sameiemøtets vedtak er endelig såfremt det ikke innen 30 dager etter at underretning har funnet sted, blir anlagt sak som skal prøves for domstolene.

Som sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, har sameiet panterett i de enkelte eierandelene. Panterettens størrelse bestemmes særskilt. Denne er p.t. kr. 25.000,-. Panteretten har ikke opptrinnsrett, se seksjonsbegjæringen. Panteretten er rente- og avdragsfri og kan ikke avlyses på eierparten.

§ 16. HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder de regler som sameiemøtet bestemmer. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utsifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasade o.l., må være godkjent av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene (f.eks. anleggelse/ombygging av våtrom, endring av bærende konstruksjoner o.l.), 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 sameiemøtet til avgjørelse.

§ 18.

ENDRING AV VEDTEKTER, ORDENSREGLER OG RETNINGSLINJER

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på et lovlig satt sameiemøte.

Endringer i ordensreglene kan bare skje etter beslutning på sameiemøte med simpelt flertall. Endringer i retningslinjer kan foretas av styret.

§ 19.

FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr.7, samt ny Lov om eierseksjoner av 23.5.1997, med senere endringer til anvendelse i saker som ikke omtales av disse vedtektene.

§ 20.

ULOVLIG BRUK AV EIERSEKSJON

Seksjonen skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i noe ervervsmessig og/eller yrkesmessig virksomhet som medfører sjenanse for de øvrige beboere.

Sameier plikter å behandle boligen, seksjonen med tilbørlig aktsomhet, og holde den forsvarlig vedlike.