

Vedtekter for Sameiet Sinsentoppen I

VEDTEKTER FOR SAMEIET SINSENTOPPEN I

1. Navn

Sameiets navn skal være Sameiet Sinsentoppen I, med adr. Lørenveien 36.

2. Eierforhold

Sameiet består av 58 boligseksjoner og i næringsseksjon under gnr. 124, bnr.30 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har enerett til bruk av
- Sin seksjon med tilleggsdeler

i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.17 nr 65, (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsansvaret regnes for

- den enkelte seksjonseier har ansvar for vann- og avløp innenfor egen seksjon
- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks
- hele inngangsdøren til de enkelte seksjon og alle seksjonens innside av vinduene
- tremmer/terrassedekke/fliser/overflatedekke, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
- de seksjoner som har ildsted tilknyttet pipe er ansvarlig for vedlikehold og avgifter vedrørende dette.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Vedtekter for Sameiet Sinsentoppen I

5. Fordeling av fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter fordeles med 20 % av kostnadene på næringsdelen og 80 % av kostnadene på boligdelen. Boligdelen og næringsdelen fordeler sine kostnader i henhold til sameiebrøken.

Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6. Årsmøter

- a) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Innkallelse og gjennomføringen skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.
- b) På årsmøtet har i boligseksjon en stemme og næringsseksjon har 15 stemmer.
- c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
- d) Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
- e) Ordinært årsmøte skal behandle:
 - 1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
 - 2. Disponering av overskudd/dekning av tap
 - 3. Budsjett
 - 4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
 - 5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
 - 6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
 - 7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte 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.

8. Styret

- a. Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer og 2 varamedlem som velges av årsmøtet. En av medlemmene skal være representant fra næringsseksjonen. Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare i år.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Vedtekter for Sameiet Sinsentoppen I

- f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.
- g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h. Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal. Endring av husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

9. Salg/Utleie

Sameiets styre skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dersom en sameier leier ut sin bolig, skal vedkommende sørge for at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler, vedtekter, og vedtak fra årsmøtet og styret.

Ringetablå og postkasser skal til enhver tid være merket med beboers navn, og for øvrig være i tråd med føringer gitt av styret. Det pålegges enhver sameier å for egen regning sørge for korrekt skilting etter denne vedtektsbestemmelsen. Dersom dette ikke overholdes, vil styret besørge skilting for eiers regning.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å dekke faktisk påløpte utgifter i forbindelse med beboerskifte.

10. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5.

Fellesutgifter omfatter å bla. forsikring, renovasjon, fjernvarme, vann og kloakk, kostnader, i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger.

Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold. Kfr. LOE § 20.

Eiendomsskatt fordeles på seksjonene etter faktisk taksering.

Ved skade som medfører at sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Utvendige arrangementer, f.eks. parabolantennar, solskjerming og markiser, på balkonger, terrasser og bygningskroppen for øvrig, skal på forhånd godkjennes av styret.

Alt vedlikehold og utskiftning av slike anordninger som nevnt i første ledd er seksjonseiers ansvar. Dersom det foreligger saklig grunn, kan styret pålegge seksjonseier å fjerne, eller be om at det monteres nye markiser og utvendig solavskjerming, for eksempel der anordningene er til sjenanse for andre beboere.

12. Kommunikasjon mellom sameiet og sameiere

Kommunikasjon mellom sameiet og sameierne skal som hovedregel skje elektronisk (e-post/beboerportal eller på annen egnet digital form). Dette gjelder også innkalling til sameiermøter. Seksjonseiere som ikke ønsker å kommunisere elektronisk, må reservere seg mot dette.

13. Vedlikeholdsansvar

13a. Vedlikeholdsansvar

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for øvrige sameiere. Det samme gjelder for innretninger sameieren har montert, bygget eller oppført.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Den enkelte sameier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også løpende rengjøring av sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger, takterrasser, eller andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke eller egen adgang til. Dersom det er foretatt innglassing eller oppført drivhus, vinterhager eller lignende på slike arealer som nevnt i første punktum, plikter seksjonseieren å vedlikeholde disse slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller ulempe for øvrige sameiere. Dersom det i forbindelse med vedlikehold eller utbedringsarbeider som hører under sameiets ansvar blir nødvendig å midlertidig fjerne slike innretninger, påligger det den enkelte sameier å bekoste de- og remontering.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, slik som tomten, hele bygningskroppen med vegger og dekker og den konstruksjonsmessige del av balkonger/terrasser (som f.eks. isolasjon og membran), trapper, ganger og andre fellesrom. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Vedlikehold som faller inn under sameiets felles ansvar, belastes normalt sameierne gjennom felleskostnadene. Styret kan, når det anses hensiktsmessig, gi sameierne mulighet til selv å utføre sin del av det felles vedlikeholdet. Styret belaster den enkelte sameier direkte hvis sameieren velger å la sameiet utføre vedlikeholdet for sameierens regning».

Eiere av seksjoner 56 og 58 har gitt sin tilslutning til vedtektsendring i punkt 13 A.

13b. Særskilt om vedlikeholdsansvar for seksjon 57 (bolignummer HO603)

Bestemmelsene i 13a gjelder også for seksjon 57 (bolignummer HO603), men med følgende utdyping: Dersom den monterte vinterhagen må demonteres som følge av sameiets nødvendige vedlikehold eller utbedringsarbeider på bygningen eller terrassen, har seksjonseier ansvaret for selve demonteringen og remonteringen. Dersom vinterhagen ikke kan lagres på den øvrige delen av terrassen, har sameiet ansvar for nedheising, transport, mellomlagring og oppheising av vinterhagen. Bygningskonstruksjonen tilrettelegges for remontering av vinterhagen.

Vedtekter for Sameiet Sinsentoppen I

Eier av seksjon 57 har gitt sin tilslutning til vedtektsendringen.

14. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at 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 ikke er etter kommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

15. 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 Tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. Lov om Eierseksjoner § 39.

16. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

17. Kameraovervåkning

Kameraovervåkning av fellesarealer. Sameiet har godkjent kameraovervåkning på deler av sameiets fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkingen foregår i henhold til gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.

Vedtektene er vedtatt på konstitueringsmøte den 25. august 2003.

Vedtektene ble utarbeidet 06.02.2002
Vedtatt 25.08.2003 på konstitueringsmøte
Endret 20.04.2005
Endret 05.04.2016 i ordinært sameiermøte
Endret 19.04.2017 i ordinært sameiermøte
Endret 23.04.2018 i ordinært årsmøte
Endret 19.04.2021 i ordinært årsmøte
Endret 21.04.2022 i ordinært årsmøte
Endret 12.09.2023 i ekstraordinært årsmøte – Nytt punkt 17.
Endret 17.04.2024 i ordinært årsmøte