

SAMEIEVEDTEKTER

for

FROGNERKILEN BOLIGSAMEIE

(Endret på sameiemøte 22.04.91, 07.04.92, 19.03.97, 21.04.98, 07.04.99, 30.04.02, 21.03.06, 10.04.07, 07.04.08, 14.03.12, 09.03.17 og 18.03.19)

§1

Innledning

Frognerkilen Boligsameie, gnr. 212, bnr. 734 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 14.01.81 delt opp i 35 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendoms- andeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver

boligenhet har på sameiemøtet en stemme. Eier en organisasjon/institusjon el.l. flere boligenheter, har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonseiere som er eiere av garasje i seksjon 43 av gnr. 212, bnr. 732 plikter å være medlem av Boligsameiet Olav Kyrresgt. 6 & 8 Garasjelag. Garasjen skal omsettes sammen med seksjonen.

§ 3

Rettslig disposisjonrett over seksjon

Eieren har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte og oppdelingsbegjæring. Overdragelse skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn.

§ 4

Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdspliktent omfatter også den indre del av terrassen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameie.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6

Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser og varmepumpe m.m.

§ 7

Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal, blant annet:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

§ 8

Fellesutgifter/Inntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre, med basis i sameiebrøken.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentst) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9

Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, navnet på samtlige medlemmer av husstanden, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

§ 10 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. E eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiemøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen før seksjonen er solgt, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Inkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. Esl. § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Informasjon fra styret.
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 13

Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

På årsmøtet har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 andre ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i **fellesskap på mindre**

enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- b) endring i fordeling av felleskostnader
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
- d) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- e) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- f) oppløsning av sameiet,
- g) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- h) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

§ 14 **Styret**

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaformann og sekretær.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 15 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 16 Legalpant og pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierne forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 100% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 17 Særlige bestemmelser

Det er ikke uten tillatelse fra styret anledning til å montere kjøkkenventilator med tilknytning til det eksisterende avtrekksanlegget.

§ 18 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst $2/3$ av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonsloven § 27 annet ledd.