

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Tokerudtoppen sameie

**tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 16.04.2002 i medhold av Lov
om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31**

Sist endret på sameiermøte den 29.04.2004
Sist endret på sameiermøte den 18.04.2005
Sist endret på sameiermøte den 25.04.2006
Sist endret på sameiermøte den 04.04.2011

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 99 bnr 69 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 213 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. ORGANISERING AV E_FELTET

Tokerudåsen boligsameie, Tokerudtoppen sameie og Tokerudlia boligsameie eier i fellesskap garasjebygget, som er bygget på en del av gnr.99 bnr.66. Denne tomtegrunnen fester Tokerudåsen boligsameie av Oslo kommune. Garasjebygget eies i fellesskap av de tre sameiene, i et tingsrettslig sameie der hver av sameiene eier 33% hver. Garasjehuset ble bygget samtidig med terrasseblokkene og var en forutsetning for at Oslo kommune skulle godkjenne utbyggingen. Sameiene kan følgelig verken selge eller oppløse fellesgarasjen. Der er ca. 240 parkeringsplasser i fellesgarasjen fordelt på to plan.

De tre sameiene er i fellesskap ansvarlig for garasjehuset, dette gjelder alle forhold tilknyttet garasjehuset herunder bl.a. drift, vedlikehold og fornyelse/påkostninger. Utgiftene tilknyttet garasjebygget fordeles i henhold til etablert praksis eller etter avtale der avtale foreligger.

E-feltet har en driftskomite bestående av minimum 2 representanter fra hvert av sameienes styre.

§ 4. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Herunder også rett til salg og pantsettelse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven §25. Salg skal meddeles styret til registrering med minst 14-fjorten-dagers varsel før innflytting/overdragelse av seksjonen. Utleie av seksjonen kan bare skje med styres godkjennelse som må innhentes på forhånd og minst 14-fjorten-dager før leietakeren skal flytte inn i leiligheten. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 6. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Arbeid på bad og kjøkken krever informasjon til styret samt signert bad/kjøkken erklæring før arbeidet starter.

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 på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og 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.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameierne det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, samt de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Hvis en sameier ønsker å bruke sameiets forsikring belastes sameier for egenandelen. Også gulvbelegg omfattes av vedlikeholdsplikten.

Sameier kan selv stå for bytte av entrédør, terrassedører og vinduer for egen regning. Dette arbeidet skal utføres fagmessig.

Ovennevnte dører og vinduer må ikke byttes uten styrets godkjenning. Glass kan byttes fritt, uten styrets godkjenning, i stygge eller punkterte vinduer.

Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS.) på egen seksjon, samt terrasser og balkonger. Dette gjelder egne arbeider samt pålegg fra styret som for eksempel maling, snømåking osv.

Følgeskader som oppstår på grunn av dårlig vedlikehold av sameier, utenfor seksjonens vegger (terrasser/balkonger), dekkes av sameier. Dette gjelder for eksempel fuktskader til underliggende seksjon ved utette fliser, hulkil osv. Styret kan engasjere et firma til å utføre de arbeider som ikke blir utført av sameier etter vedtak fra årsmøte, eller etter pålegg fra styret. Disse arbeidene vil bli utført for seksjonseiers regning. Innkrevingen gjøres av sameiets forretningsfører.

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

Dersom det er oppført tilbygg på en seksjon eller i tilknytting til denne påhviler det seksjonens til enhver tid eier ansvar om å erstatte alle skader på egen eller omkringliggende seksjoner som følge av tilbygget. Dette gjelder enten det er feil ved tilbyggets konstruksjon eller manglende vedlikehold av dette.

§ 10. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

§ 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 4 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden skal være 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Styrets øvrige medlemmer samt varamedlemmer, velges for 2 år. Det skal velges to vararepresentanter. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og ansatte, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem av styret.

Styremøte holdes når det er nødvendig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Styret, sameiermøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning. Også andre enn sameiere skal nå kunne velges til styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap og tegne sameiets navn.

Styret kan gi prokura.

§ 12. SAMEIERMØTET

Det ordinære sameiermøte skal:

- 1) Behandle årsrapport fra styret.
- 2) Behandle og godkjenne regnskapet.
- 3) Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
- 4) Foreta valg av styre med vararepresentanter samt valgkomité.
- 5) Foreta valg av revisor.

Sameiermøtet skal ledes av styrets formann eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning, underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Kopi av protokollen skal sendes samtlige sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

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

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten 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) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) Endring av vedtektene
- g) Samtykke til reseksjonering
- h) 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 vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 14. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

HUSORDENSREGLER - Ajourført 4. april 2011.

TOKERUDTOPPEN SAMEIE er sameiernes eiendom. Som naboer må vi ha husordensregler som sikrer oss ro, orden og hygge i hjemmene våre. Det er vi som eier seksjonene og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i forsvarlig stand, og at sameiets omdømme er det beste. Utgifter i forbindelse med skader og reparasjoner/vedlikehold må dekkes av sameierne gjennom fordeling av felleskostnadene. Hver enkelt sameier, med familie, er ansvarlig for at disse enkle bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

ANSVAR:

Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller på grunn av uaktsomhet som også gjelder besøkende til seksjonen. Dette gjelder også pålegg gitt i info / rundskrivs form fra styret.

VEIER, PLENER OG BEPLANTNING:

Disse blir holdt i orden av vaktmester, eventuelt med innsats fra sameierne, eller ved leiet hjelp. Sameierne må respektere anleggene og følge henvisninger fra vaktmester eller styret. Grøntanleggene må brukes og behandles med aktsomhet.

Lek og aktiviteter må ikke være av en slik art at det skader sameiets eiendom. Stikkveiene er for fotgjengere. Kun absolutt nødvendig kjøring er tillatt. Parkering kun for av og pålessing.

SØPPELNEDKAST OG RENHOLD.

For å unngå urenslighet og dårlig lukt, må husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn før det kastes i sjakten. Pakkene må ikke være for store slik at de setter seg fast.

OVERTREDELSE KAN FØRE TIL AT HELSEKONSULENTEN FOR BYDELEN STENGER/PLOMBERER SJAKTEN.

Større gjenstander må sameierne selv påse blir kjørt bort. Når container er utsatt kan denne benyttes.

Vask og renhold av trappene og repos utføres av sameierne etter tur, minst en gang pr. uke. Vask av vinduer, dører, rekkverk, rundt innkastluker til søppelsjakt og lampekupler, gjøres rene etter behov.

Kjellerganger og fellesrom skal holdes rene, og bør vaskes 2 ganger årlig ved f.eks. på dugnad.

BAD, WC, KRANER og LEDNINGER:

I WC må en ikke kaste avisepapir, filler, bleier o.l. Dette kan føre til tetning av avløpsrørene.

AVSTENGING AV HOVEDKRAN MÅ BARE FORETAS ETTER AT NABOER, SOM BERØRES AV STENGNINGEN, ER VARSLET.

RADIO, TV ANLEGG OG PARABOLANTENNER:

Sameiet mottar og fordeler til den enkelte seksjon TV-signalene som tilbys gjennom fellesanlegget (p.t. signaler fra Canal Digital), og dette antas å være tilstrekkelig for de fleste av beboerne. Styret

fastholder at dette også skal være den fremtidige ordning. Feil ved anlegget må omgående meldes Canal Digital.

Det må kun brukes originale apparatkabler.

Styret i sameiet kan, etter søknad, gi samtykke til montering av parabolantennener på nærmere fastsatte vilkår, og så lenge de i søknaden påberopte forhold gjør seg gjeldende for eieren eller leieren av seksjonen.

Følgende vilkår gjelder for montering av parabolantenne, etter søknad er behandlet av styret og innvilget:

Parabolantennen skal monteres så lite iøynefallende som mulig og i farge ikke skille seg vesentlig fra husveggen.. Parabolantennen skal monteres tydelig innenfor fasadelivet. Det skal tilstrebes så liten tallerken som mulig. Ved eierskifte må ny eier søke på nytt Sameiet ved styret, gir ikke dispensasjon fra reglene.

VAKTMESTER:

Vaktmesteren skal følge sin arbeidsinstruks og bl.a. påse at husordensreglene blir fulgt, og skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbruk til styret. Som sameiets ansatte tjenestemann har vaktmesteren krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. En bør ikke forstyrre vaktmesteren utenfor arbeidstiden.

Bruk helst skriftlig beskjed som legges i vaktmesterens postkasse i nr. 8 eller i postkasse utenfor vaktmesterverkstedet i fellesgarasjen.

STYRET:

Styret består av 5 personer. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til styret. Oppgave over hvem som til enhver tid besitter styreverv blir sendt samtlige sameiere etter sameiets ordinære årsmøte.

SAMEIERNES BILOPPSTILLINGSPLASS I FELLES ANLEGG SAMT GJESTEGARASJE

Påse alltid at garasjeporten er lukket slik at tyverier kan unngås. Det er ikke tillatt å oppbevare "saker og ting" på biloppstillingsplassen. Enhver må holde sin plass så ren som overhodet mulig.

Styret har oppnevnt en garasjeansvarlig som til enhver tid har oversikten over hvem som har biloppstillingsplass.

LUFTING OG BANKING AV TEPPER ETC.

Det er ikke tillatt å benytte terrasser/balkonger til banking av tepper. Småvask til tørk må henges under terrasse/balkongkanten.

BARNEVOGNER/SYKLER.

Barnevogner kan settes på anvist plass i oppgangens repos. Det er ikke tillatt å sette sykler eller andre sportsgjenstander i oppgangen eller reposene. Det henvises til fellesboder og utvendig sykkelstativ.

TERRASSER/BALKONGER.

Disse må ikke benyttes på en slik måte at dette sjenerer andre. Ved vanning av blomsterkasser, påse at vann ikke renner ned på terrassen under. Løse tepper må ikke ligge slik at dette kan medføre vannlekkasje i underliggende seksjon. Tepper MÅ fjernes før vinteren setter inn. Enhver er ansvarlig for den skade som kan oppstå ved ikke å følge disse bestemmelser. Terrasser og balkonger må ikke brukes som lagerplass. Utlegging av mat til duer, kråker, skjærer, måker osv. må ikke forekomme – da det medfører utrolige mengder skitt også på nærliggende terrasser/balkonger. Rengjøringskostnader vil kunne bli belastet seksjonseier.

RO OG ORDEN.

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Søn- og helligdager mellom kl. 23.00 og kl. 09.00. Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager, kun på hverdager mellom kl. 09.00 og kl. 20.00.

Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

FORSIKRING.

Sameiets bygninger skal til enhver tid holdes tilfredsstillende forsikret. Det er styret som er pålagt å holde dette i orden. Orientering om hvilket selskap sameiet er forsikret i, blir meddelt sameierne gjennom rundskriv.

Det er viktig at skader, eller mistanke om slike, blir meldt vaktmester eller et av styrets medlemmer snarest. Ved bruk av sameiets forsikring blir sameier belastet for egenandelen.

PARKERING/KJØRING.

Sameiets regler for bilkjøring og parkering er:

Det er ikke tillatt å parkere på Tokerudtoppen Sameies grunn utenom de angitte plasser. Enhver sameier er ansvarlig for at deres gjester parkerer riktig.

Nødvendig kjøring på sameiets grunn må skje i sakte fart (10 km/t) av hensyn til barn som leker og sykler

Oppsatte skilts ordlyd skal respekteres

Gjestene henvises til å benytte biloppstillingsplass i gjestegarasjen. Parkeringstillatelse kan gis av et styremedlem eller vaktmester ved parkering utover gjeldende skilting.

Sameiet benytter et selskap som kontrollerer at parkeringsbestemmelsene overholdes.

Parkeringsbøter kan gis. Dispensasjonskort fra parkeringsbestemmelsene, gjeldende for korttidsparkering, fås ved henvendelse til et styremedlem eller vaktmester.

UTLEIE

Alle seksjonseiere som leier ut sine seksjoner skal registrere sine leieboere i et leieboerregister med leietakers navn og antall personer i bofellesskapet. Styret har ansvar for å føre leieboerregisteret.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å leie parkeringsplassen til leietaker. Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplasser som tilhører seksjonen til andre enn leietaker eller andre beboere i sameiet.

DYREHOLD.

Det er tillatt å holde dyr i sameiet - men først etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne regler for dyrehold. Brudd på disse ansees å være brudd på husordensreglene. Reglene undertegnes av de som har tillatelse til dyrehold (kopi i styrets arkiv).

REGLER OM DYREHOLD

1. Beboere i TOKERUDTOPPEN SAMEIE erklærer seg ansvars- og erstatningspliktig for enhver skade som hans/hennes dyr måtte påføre TOKERUDTOPPEN SAMEIE og/eller beboere eller andre som måtte oppholde seg innen sameiet.
2. Det er strengt forbudt å luften dyr i sandkasser og på lekeplasser, samt å la dyr gjøre sitt fornødne på terrasser eller i blomsterkasser.
3. Alle dyr skal føres i line på sameiets område. Sjenerende støy og lukt fra dyr må unngås. Mindreårige barn må ikke luften husdyr hvis de ikke har kontroll over dyret.
4. Anskaffelse av nytt husdyr må ikke skje uten styrets godkjenning. Førerhund skal registreres.
5. Styret kan inndra tillatelsen til å ha husdyr hvis styret etter en nærmere vurdering av klager finner at dyreholder har forbrutt seg mot regler om dyrehold.
6. Brudd på regler om dyrehold regnes som mislighold av husordensregler som gjelder for Tokerudtoppen sameie. Sameier belastes de konsekvenser dette kan medføre.
7. Eiere av husdyr plikter å undertegne et eksemplar av disse regler.

Tidligere regler om dyrehold settes ut av kraft, og disse regler gjøres gjeldende fra 16. april 2002 etter godkjenning av ovenstående regler om dyrehold i ordinært sameiermøte 16. april 2002

Oslo, den /

(Eier av husdyr)

EGNE NOTATER