

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 C

Vedtatt i tilknytning til seksjonering av gnr 183 bnr 556 i Oslo kommune i medhold av lov om eierseksjoner 23.05.1997 nr. 31. Vedtatt i stiftelsesmøte 4. juni 2016.

§ 1 NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C.

§ 2 HVA SAMEIET OMFATTER

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 C ("**Sameiet**"), består av 5 boligseksjoner og en samleseksjon næringsseksjoner på gnr 183 bnr 556 i Oslo kommune ("**Eiendommen**").

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken er basert på bruksareal. Sameiebrøkernes beregningsgrunnlag fremgår av **vedlegg 1**.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal ("**Fellesareal**"). Til Fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med yttervegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, trapperom med heis, andre fellesrom, vinduer i disse og uteareal som ikke er tilleggsareal. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3 FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med tilhørende rettigheter og plikter og å sikre forsvarlig drift av Eiendommen og Fellesarealene, eiendeler m.v.

§ 4 RETTLIG RÅDERETT

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som svarer til 1 G, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 5 FYSISK RÅDERETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, som også inkluderer eventuelt tilleggsareal, og rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Begge gavlveggene på Eiendommen samt området på og under baldakin mot torget skal kunne benyttes til skilting av forretninger innenfor de rammer som følger av gjeldende lover og regler.

Solavskjerming (syd) og fasade (nord), samt endring av slike eksisterende innretninger, må godkjennes av Styret som skal påse at eventuell solavskjerming fremstår som estetisk likartet. Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde egen solavskjerming.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til Eiendommens vedlikehold og lignende.

§ 6 ENDRINGER

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til Styret. Ut over det som følger av § 5 i vedtektene skal alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre deler av Fellesarealene ute og inne godkjennes av Styret før tiltak iverksettes.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke skje i strid med reguleringen for eiendommen. Ved endring må eiendommen resekjoners i henhold til eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 7 VEDLIKEHOLD

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på Fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Sameiere som har rett til å bruke balkonger eller utearealer på tak har en særlig aktsomhetsplikt og ansvar for nødvendig vedlikehold av gulvdekket på balkongene og uteareal som inngår som del av bruksenheten. Slikt vedlikehold skal gjennomføres fortløpende og slik at det ikke oppstår skade på dekket mellom balkongene og underliggende del av bygningskroppen.

Unnlater sameieren å foreta nødvendig vedlikehold for å bevare Eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan de andre sameierne etter Styrets godkjenning sørge for at nødvendig vedlikehold gjennomføres for vedkommendes regning.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller deler av ledningene som også betjener andre seksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør og overflatebehandling av balkong og terrasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Dersom det oppstår skade som følge av sameierens bruk av vaskemaskin, kjøleskap, oppvaskmaskin eller annet av sameierens innbo, og hvor skaden dekkes av Sameiets forsikring, plikter vedkommende sameier å dekke egenandel som oppstår i anledning skaden oppad begrenset til 1/15 av Folketrygdens grunnbeløp (G).

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, Fellesarealene, tak, verandaer utvendig, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar.

§ 8 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellesareal på Eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 9 FELLESUTGIFTER MV.

(i) Alminnelige regler

Med fellesutgifter skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av Styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ut over hva som fremgår nedenfor fordeles fellesutgiftene mellom sameierne etter sameiebrøken.

Sameiermøtet kan vedta at dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter skal kostnadene knyttet til virksomheten eller tiltaket fordeles etter nytte for den enkelte bruksenheten eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 23. Likeså skal det for næringsseksjonen kunne kreves at eventuelle kostnader skal avklares og dekkes i henhold til eget abonnement og/eller egen måler.

Inntekter av Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

(ii) Varmekabler

Kostnader til varmekabler i fellesarealer herunder for området utenfor hovedinngangspartiet mot nord inngår i felleskostnadene. Kostnader ved øvrige varmekabler tilordnes næringsseksjonen.

Kostnader varmekabler i fotskraperister som har inngang til næringsseksjonen, skal tilordnes næringsseksjonen.

(iii) Heis

Utgifter til drift og vedlikehold av heis skal fordeles i henhold til andel av sameiebrøken for bruksenhetene i 2. etasje og oppover.

(iv) Ventilasjonsanlegg

Utgifter knyttet til de ventilasjonsanlegg skal allokere til de bruksenheter som er tilknyttet det aktuelle anlegget. Internt fordeles kostnadene etter sameiebrøk for de bruksenheter tilknyttet det aktuelle ventilasjonsanlegget. For arealer i første etasje benyttes på grunn av større takhøyde og aktivitetsnivå, sameiebrøken multiplisert med faktor 1,3.

(v) Renovasjon

Utgifter knyttet til renovasjon skal fordeles med 3/5 på næringsseksjonen og 2/5 på boligseksjonene. Dersom det kan skilles mellom renovasjonskostnader for næringsseksjonen og boligseksjoner, skal faktiske kostnader benyttes som fordelingsgrunnlag. Internt mellom boligseksjonene, skal kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

(vi) Drift og vedlikehold utearealer

Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av torget foran Eiendommen og andre utvendige fellesarealer fordeles ved at næringsseksjonen dekker 2/3 og boligseksjonen dekker 1/3 av slike kostnader.

§ 10 ORDENSREGLER

Det kan med alminnelig flertall av stemmene blant de oppmøtte på Sameiermøtet fastsettes vanlige ordensregler for Eiendommen. Endring av ordensregler skjer på samme måte.

Sameierne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor Sameiet.

§ 11 STYRET – VALG OG SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre ("**Styret**"). Styret skal bestå av tre medlemmer som velges av sameiermøtet. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Det kan velges varamenn til styret.

Sameiermøtet velger Styrets leder med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Sameiermøtet skal tilstrebe at både boligseksjonene og næringsseksjonen skal være representert med minst ett medlem hver i Styret til enhver tid. Styrets lederen velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år, om ikke annen tjenestetid fastsettes av Sameiermøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal så vidt mulig ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer helt eller delvis velge nytt Styre.

§ 12 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder er Styret forpliktet til å sørge for at Eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret og at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer Styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan meddele prokura.

§ 13 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at Styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og være tilgjengelig for sameiermøtet.

§ 14 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte 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.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 15 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Årsmelding fra Styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
- Budsjett
- Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
- Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 16 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøter for vedtak om:

- endring av vedtektene,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.

§ 17 OM SAMEIERMØTE

På sameiermøte har partene stemmerett i forhold til sin prosentvise sameieandel (sameiebrøken). Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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 etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 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 Styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av Styret eller sameiermøtet, jfr § 5.

Ledninger, rør og lignende 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.

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 for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 21 SAMARBEIDSAVTALE MED EIENDOMMEN EKEBERGVEIEN 228 C

Eiendommen er tilliggende eiendommen Ekebergveien 228 B og eiendommene har en del felles funksjoner. Av denne grunn foreligger det tinglyst samarbeidsavtale mellom disse to eiendommene om felles adkomst til hverandres eiendommer, adkomstrettigheter over hverandres eiendommer, samarbeidsavtale knyttet til utførelse og fordeling av kostnader for fellesoppgaver, herunder til felles fyring, varmtvann, ventilasjon, renovasjon, hovedtavle for elektrisitet, sykkelparkering drift og vedlikehold av bygninger, bygningsmessige fellesarealer og torget mv. Eiendommen har også nærmere bestemt rett til bodareal i Ekebergveien 228Bs underetasje.

§ 22 PARKERING OG ANDRE RETTIGHETER PÅ EIENDOMMEN OG TILLIGGENDE EIENDOMMER

Seksjonseiere vil gjennom deltakelse i Ekebergveien 228 – Parkeringssameie ("**Parkeringssameiet**"), kunne ha parkeringsrettigheter i lukket anlegg i naboeiendommen Sæter Torg gnr 183 bnr 119. Slike deltakere i Parkeringssameiet som er sameiere i Eiendommen Ekebergveien 228B, skal i henhold til tinglyst avtale mellom Sameiet og Sameiet Ekebergveien 228 B , ha rett til å bruke kulverten som går mellom garasjelegget og Eiendommen.

§ 23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997.