

Samveievedtekter

for

Gustav Vigelands vei 9, Oslo.

§ 1

Bebyggelsen på eiendommen Gustav Vigelands vei 9, gnr. 3 bnr. 323 i Oslo, er i overenstemmelse med oppdelingsbegjæringen av 18. februar 1976 delt opp i 13 ideelle eiendomsandeler. Tomten er festet. Grunneierne, I.S. Skøienarealene, har i erklæring av 17/2.1976 samtykket i oppdelingen av festeretten med de samme brøkene som gjelder for eiendomsandelene i bebyggelsen. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen og husordensregelen samt festekontrakt av 15. februar 1939, tinglyst 4/3.1989 med erklæring av 17. februar 1976, er bindene for sameierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkårene som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

§ 2

Til enhver eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig og nærmere bestemte boder i henhold til oppdelingsbegjæringen

Tomten, trappeoppgangen og de rom i kjelleren, som ikke disponeres eksklusivt av de enkelte sameiere, skal benyttes i overenstemmelse med styrets anvisning.

En seksjon er en ideell eiendomsandel av bebyggelsen sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig og boder samt delfestet rett til tomten.

§ 3

Eierne har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til de overnevnte dokumenter og å bortleie boligen. For fremtiden må det dog kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på tre år. Fremleie er ikke tillatt. Overdragelse og bortleie skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn. For å kunne kontrollere at en leiekontrakt ikke inneholder bestemmelser som strider mot disse vedtekter, husordensregler og andre bindene regler, kan styret kreve å få fremlagt leiekontrakt. Boligene må kun brukes til beboelse.

§ 4

Sameierne fraskriver seg forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett, som de ellers etter norsk rett måtte ha. Denne bestemmelsen gjelder ikke mellom sameierne av en seksjon hvor avtalen mellom disse sameierne er avgjørende.

§ 5

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig med boder han har eksklusiv bruksrett til.

Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetenes apparatavtale eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål og systerne samt istandsettelse og oppsteking av vann og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Boligen skal

behandles med tilbehørlig aktsomhet og all skade i den må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av nærværende vedtekter, og sameiet ved styret kan la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende sameiers regning.

Det er også å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonenes beboere etter gjentatte muntlig og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene med de endringer som måtte ble vedtatt på sameiermøtene.

§ 6

Sameieren må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV- antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan treffes bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser og lignende.

§ 7

Til dekning av omkostninger til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, offentlige avgifter, forsikringer, administrasjon, vaktmester, eventuelt trappevask m.v. og til drift og forsvarlig vedlikehold av det sentrale fyrings- og varmtvannsanlegg. Samt til dekning av festeavgiften og ytelser iflg. Festekontrakten, betaler hver sameier en andel tilsvarende sameiebrøken av de samlede budsjetterte utgifter inklusive eventuelle avsetninger for disposisjonsfond med månedlige beløp (omkostningstilskudd) forskuddsvis innen den 1. hver kalendermåned etter fastsettelse av styret.

Eventuell forhøyelse trer i kraft med minst en måneds varsel.

Ved forsinkelser betaler renter fra forfall med 4% over Norges Banks diskonto. Vedvarende forsinkelse med innbetaling av omkostningstilskuddet eller unnlattelse av betaling innen fjorten dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av kontrakten.

§ 8

Hvert år skal det innen 30. april med minst 10, høyst 20 dagers varsel innkalles til sameiermøte, hvor hver seksjon avgir stemme i overenstemmelse med seksjonens sameiebrøk. Sameierne kan måtte ved fullmektig selv må være sameier eller sameiers ektefelle. Ingen kan være sameier for mer enn en sameier. Sameiermøtet ledes av styrets formann.

Det velges et styre på tre medlemmer og en varamann, hvorav ett medlem som formann ved eget valg. Formannen velges for ett år av gangen, de øvrige styremedlemmer og varamann for to år av gangen. Det første året velges ett styremedlem og varamann for ett år.

Styrets medlemmer må enten være seksjonseiere eller deres ektefeller eller praktiserende advokat. Så lenge det gjensidige forsikringsselskap Norske Liv eier en eller flere seksjoner skal selskapet ha rett til å ha sete i styret, selvom vedkommende styremedlem ikke er seksjonseier eller praktiserende advokat. Hvis ett av styrets medlemmer overdrar sin eiendomsandel, trer han ut av styret. Hvis to i løpet av storingsperioden trer ut av styret, velges ny medlemmer på et dertil innkalt ekstraordinært sameiermøte. Sameierne eller deres ektefeller plikter å motta valg til tillitsverv, men kan frasi seg gjenvalg for så lang tid som de har fungert.

På sameiermøte behandles videre årsberetning, budsjett og regnskap, derunder styrets fastsettelse av omkostningstilskuddet og godtgjørelse til styret og revisor, bestemmes hvilke større vedlikeholdsarbeider eller større anskaffelser og påkostninger som skal foretas og treffes beslutning om saker som er nevnt i innkallelsen bl.a. eventuell forandring av husordensregler og andre saker som er nevnt i innkallelsen. Hvis en sameier ønsker en sak tatt opp på sameiermøte, må han fremsette anmodningen om det til styrets formann senest 1. mars.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning om andre emner enn dem som er bestemt angitt i innkallelsen. Dog kan det besluttes innkalt nytt sameiermøte. Videre kan det ordinære sameiermøte uten hinder av bestemmelsen i 1. punktum i dette avsnitt behandle årsberetning, budsjett og regnskap og godtgjørelse til styrets revisor.

Sameiermøtet kan ansette revisor og gi styret fullmakt til å ansette gårdsbestyrer. Disse kan ikke være medlem av styret.

Alle beslutninger som er nevnt i § 8, 1.-6. ledd, treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, fortsett fra om påkostninger og nyanskaffelser og forandring av husordensregler hvor minst 2/3- flertall kreves. Hvor alminnelig flertall kreves avgjør møtelederens stemme ved stemmelikhet utfallet. Har han ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved lodd-trekning.

Beslutning om sanering kan treffes med minst 4/5- flertall av de angitte stemmer på to på hinannen følgende sameiermøter, som det for hvert møte er innkalt til med minst seks ukers rekommandert varsel. Sameierne er i så tilfelle forpliktet til å fraflytte og frigjøre sin bolig med boder senest innen ett år etter at annen gangs beslutning ble fatet, medmindre alle sameierne er enige om kortere fraflytningstid.

Disse samveivedtekter kan forandres med 2/3 av de i sameiermøte avgitte stemmer. Dog krever det enstemmig beslutning av samtlige andelseiere ved forandring av eiernes rett til overdragelse og bortleie av sine boliger, jfr. § 3, fraskrivelse av forkjøpsløsning- og oppløsningsretten etter § 4 og fordelingen av fellesutgiftene (omkostningstilskudd) i overenstemmelse med sameiebrøken, jfr. § 7. til forandring av bestemmelsene om innkreving av festeavgiften og samlet betaling av den til grunneierne, samt sameiets panterett i de enkelte seksjoner for så vidt angår den delen av fellesutgiftene (omkostningstilskudd) som omfattes av forpliktelsene i henhold til festekontrakt og erklæring, jfr. §§ 7 og 11 (utkreves grunneiers samtykke)

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles, hvis styret finner det nødvendig eller eierne av minst 250/1000 eiendomsandeler skiftelig forlanger det. samtidig som krav om ekstraordinær generalforsamling fremsettes må oppgis hvilke spørsmål som ønskes behandlet.

§ 9

Styret skal lede sameiet i overenstemmelse med sameievedtektene og vedtak på sameiermøtene.

Styret ansetter gårdsbestyrer. Så lenge det Gjensidige forsikringsselskap Norske Liv eller en eller flere seksjoner har selskapet rett til selv å fungere som eller utpeke gårdsbestyrer mot godtgjørelse etter vanlige normer. Styret skal gi gårdsbestyreren instruksjoner og overvåke hans arbeide. Styret fremlegger for sameiermøtene årsberetning, budsjett og forslag til

omkostningstilskudd samt regnskap og treffer avgjørelser i overenstemmelse med § 6. styret har fullmakt til å foreta alle nødvendige disposisjoner og underskrive alle dokumenter i forbindelse med eiendommen.

§ 10

Gårdsbestyreren forestår den daglige drift av eiendommen, og sørger for utførelse av reparasjoner. Han ansetter vaktmester, overvåker hans arbeide, innkrever omkostningstilskudd og fører regnskap, utarbeider forslag til årsberetning, budsjett, omkostningstilskudd og årsregnskap, forbereder og innkaller til styremøter og sameiermøte samt utfører de vedtak som blir fattet der, bl.a. begjøre tvangsauksjon, jfr. § 11 1. ledd. Gårdsbestyreren har fullmakt til å foreta prioritetsvikelser som er nevnt under § 11 1. ledd.

I tilfelle gårdsbestyrer ikke er ansatt, utøves de i denne paragraf nevnte gjøremål av styret.

§ 11

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr. 10.000 i hver av sameiernes ideelle eiendomsandel samt i tilfelle bygningens assurance/ erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle. Styret har fullmakt til å la begjøre tvangsauksjon på grunn av mislighold av økonomisk art. Denne panterett er prioritert etter 75% av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet til å vike prioritert for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Denne panterett er uten opptrinnsrett.

Sameierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang 1. febr. 1986 å medvirke til regulering og tinglysning av det overnevnte panteforhold i samsvar med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesning pr. 15/12.1975.

Seksjonenseierne er solidarisk ansvarlige for hele festeavgiften, men grunneierne har kun pant i hver seksjon for denne seksjonens delfesteavgift. Festeavgiften, som oppkreves som en del av de øvrige felleskostninger, jfr. § 7, betales samlet av sameiet til grunneierne.

Sameierne kan ikke fremsette møtekrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 12

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller vesentlig mislighold, derunder av ikke økonomisk art som også omfatter det tilfelle at sameieren ikke sørger for at vedkommende som bebor hans leilighet retter seg etter husordensreglene, kan dette med 2/3 flertall i sameiermøte treffes beslutning om utløsning av vedkommende sameier og pålegges han at leiligheten blir fraflyttet. Utløsningen skal i tilfelle omfatte hans seksjon med tilknyttet ideell andel. Tvist om hvorvidt vilkårene for utløsning er tilstede kan innbringes for de alminnelig domstoler, mens tvist om utløsningsbeløpets størrelse avgjøres i overenstemmelse med § 14.

§ 13

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver av seksjonseiere få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmedesvis svarer til den del av og den anvendelsesmøte i det nåværende bygg som han disponerer over og bære en så stor del av de

totale nybygg som han disponerer over og bære en så stor del av de totale nybyggingsomkostninger som svarer til andelen av arealet i de nye bygg.

§ 14

Eventuelle tvistigheter mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved voldgift eller tvistemålslovens bestemmelse, medmindre annet er bestemt i disse vedtekter, jfr. § 12 i.f.

Oslo, den 18. februar 1974.