

V E D T E K T E R
F O R
ØKERNVEIEN 4 SAMEIE.

§ 1
EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. 229, b.nr. 209, Oslo, skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i boligseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til leiligheten i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om, og slik disse vedtekter bestemmer. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Om rettigheter og forpliktelser forøvrig vises til det som følger av disse vedtekter og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31 med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§ 2
RETTSLIG RÅDERETT

Sameiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon såfremt ikke annet fremgår av nærværende vedtekter. Ved salg eller utleie av seksjonen, skal det gis skriftlig melding til styret/forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14-fjorten dager etter at skriftlig melding er mottatt, skal ervervelsen av eierseksjonen eller leietakeren være å anse som godkjent.

§ 3
FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.V.

Bruksretten som er knyttet til eierseksjonene, må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe. Leilighetene kan bare benyttes til beboelse.

Fellesanlegg må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å følge vanlige husordensregler. Oslo og Omegn Huseierforenings standard ordensregler legges prinsipielt til grunn, men særregler kan innføres etter behov. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

Som henhørende under den enkelte sameiers forpliktelser kommer ting som vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendig og forøvrigt alt som er til eksklusiv bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Ubebygget grunn disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Hvis ikke annet avtales skal utendørs areal disponeres av de respektive seksjonseiere, slik det i praksis skjer pr. i dag.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameierne seg i mellom etter eierbrøkene. Betaling av renter og avdrag på lån utbetalt 05.03.2007, stort kr. 1.600.000,-, skjer imidlertid etter følgende brøk:

Snr. 1	12,490 %
Snr. 2	12,841 %
Snr. 3	12,619 %
Snr. 4	8,065 %
Snr. 5	7,774 %
Snr. 6	12,351 %
Snr. 7	15,797 %
Snr. 8	12,619 %
Snr. 9	5,444 %

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et åkonto beløp til sameiet som bygger på årsbudsjett og ovenstående bestemmelser om fordelingen mellom sameierne. I budsjett og driftsregnskap kan sameiermøtet vedta fondsoppbygging til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14-dagers forutgående varsel etter behov og i medhold av styrevedtak.

§ 5 UTVENDIG VEDLIKEHOLD M.V.

Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre. Det utvendige vedlikehold av bygning og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snøbrøyting o.l., bekostes av sameiet. Dette gjelder også fornyelser av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesser.

Utendørsareal som disponeres eksklusivt av sameiere, jf. § 3, påhviler det de bruksberettigede å besørge/bekoste vedlikeholdt og fornyet.

All vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling av bygningen skal skje under ett så ofte det er påkrevet.

For ettersyn av installasjoner o.l., plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfatter bruksretten, og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følger av dette.

§ 6 MISLIGHOLD

Dersom den som eier seksjon i eiendommen, eller den som disponerer bruksretten, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte.

Herom skal det i tilfellet gis minst 6 -seks- måneders skriftlig varsel. Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp.

Det som foran er bestemt gjelder også misligholdelse av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere/brukere. Den som utsetter seg for mislighold, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også lovens morarente av eventuelle beløp som ikke betales ved forfall.

§ 7 PANTERETT

Sameiet har legalpant for et beløp tilsvarende Folketrygdens grunnbeløp (1G) som sikkerhet for skyldige felleskostnader og annet ansvar.

Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å gjøre gjeldende den nevnte panterett.

§ 8 STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret velges for ett år av gangen og det velges også to varamedlemmer. Formannen sammen med et styremedlem forplikter sameiet. Styret kan ansette forretningsfører.

Styremedlem har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som han eventuelt måtte ha fremtredende personlig, eller økonomisk særinteresse av.

Om styrets kompetanse, styremøter og innkalling m.v. henvises til det som følger av Lov om eierseksjoner, §§ 39, 40, 42 og 43.

§ 9 SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april måned etter skriftlig varsel fra styret. Innkallelse skjer med minst 8 - åtte - høyst 20 -tyve- dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallingen. Av hensyn til ordinær frist for selvangivelse skal ligningsoppgave tilstilles sameierne innen utgangen av januar hvert år.

Ekstraordinære sameiermøter avholdes når minst 2 sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, eventuelt styret krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfristen er den samme som for ordinære årsmøter.

På sameiermøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Derimot kan det treffes vedtak om innkalling til nytt ekstraordinært sameiermøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøte skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Budsjett for neste år.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Valg av styreleder, styremedlemmer, samt fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen. Det skal føres protokoll som tilsendes sameierne.

Sameierne har en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan være representert under sameiermøter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

§ 10 TILBYGG – NYBYGG

For eventuelle tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:

Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere for godkjenning, men de kan ikke nekte uten saklig grunn. Approbasjon fra de kommunale byggeetater og senere ferdigattest forutsettes innhentet. Finansiering er vedkommende sameiers eget ansvar.

Nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige. Det samme gjelder eventuell oppføring av garasje(r) o.l. på grunnarealer, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).

§ 11 OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer Lov om Eierseksjoner til anvendelse.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjon tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted. Alle endringer av disse vedtekter kan bare skje på sameiermøte med tilslutning av minst 2/3-deler av avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov.

Endret på ordinært sameiermøtet den 28.02.2008.