

VEDTEKTER  
FOR  
**EIERSEKSJONSSAMEIET VÆKERØVEIEN 114**

vedtatt av ekstraordinært sameiermøte 14.04.2015

**§ 1**

Sameiets navn er Sameiet Vækerøveien 114. Sameiet har adresse Vækerøveien 114 i Oslo kommune med gnr. 28, bnr. 925 Eiendommen består av 3 seksjoner, seksjon 1 og er regulert til næring og seksjon 3 er samleseksjon bolig.

**§ 2**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

**§ 3**

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bygning benevnes seksjon.

Seksjonseieren har felles bruksrett sammen med øvrige eiere av eiendommen til sameiets felles anlegg, herunder adkomstveier og tekniske anlegg.

Seksjonene har bruksrett og særskilt vedlikeholdsplikt til utearealene vist på vedlagte tegning.

Denne paragraf kan ikke endres uten 100 % tilslutning fra sameierne.

**§ 4**  
**Råderett**

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon.

For øvrig råder den enkelte seksjonseier som eier over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov og vedtekter.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at der er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Næringsseksjonen kan benyttes til enhver form for næringsvirksomhet, inkl. servering, så fremt offentlige tillatelser foreligger. Dog skal driften ikke medføre unødig eller urimelig støy og/eller lukt.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anlegget som avtalt eller forutsatt.

Sameiet aksepterer at ventilasjon skal kunne trekkes over tak dersom dette er et krav mht. offentlige tillatelser.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt at andre utgifter sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Denne paragraf kan ikke endres uten 100 % tilslutning fra sameiere.

## **§5 Vedtekter**

Sameierne har plikt til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler samt vedtak av sameiermøte og styret.

Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonene formål.

## **§6**

Innvendig og utvendig vedlikehold og fremtidige påkostninger av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Næringsseksjonene har ansvaret for utvendig fasade i hele 1. et. Tilsvarende har samleseksjon bolig ansvaret for hele fasade i 2. et.

Vinduene tilhørende næringsseksjonene er den enkeltes seksjonseiers ansvar. Tilsvarende har samleseksjon bolig ansvaret for øvrige vinduer tilhørende boligene.

Taket og ev. fremtidig vedlikehold av byggets drenering deles i fellesskap av seksjonene iht. eierbrøk.

Samleseksjon bolig benytter fellesarealer i 2. et. eksklusivt (vedlegg 1), og har derav også vedlikeholdsansvar for dette fellesareal.

Denne paragraf kan ikke endres uten 100 % tilslutning fra sameierne.

## **§7**

Eierseksjonssameiet skal vedlikeholde og forvalte eiendommens fellesarealer og adkomstveier og felles tekniske anlegg.

## **§8**

Sameiet betaler alle kostnadene til drift av sameiets fellesareal og felles tekniske anlegg samt offentlige avgifter, forretningsfører og alle andre kostnader som naturlig hører inn under drift av sameiet.

Ovennevnte utgifter fordeles mellom sameierne på bakgrunn av hvem av seksjonene som har nytte av de ulike tjenestene. Felleskostnader som kostnader til forretningsførsel, forsikring med mer fordeles etter størrelsen på sameiebrøken. Næringsseksjonen ikke belastes for kostnader som kun relaterer seg til drift av samleseksjon bolig og motsatt.

Da boligseksjon og næringsseksjon benytter hver sin del av tomten til parkering, jfr. vedlagte kart som dette fremkommer (vedlegg 2), har de det økonomiske ansvar for feiing og snørydding på sine respektive deler.

Dersom sameiet beslutter installasjon av heis, bygging av balkonger, eller lignende som kun er relatert til samleseksjon for bolig, skal næringsseksjonene ikke belastes for denne merutgiften, ei heller drift og vedlikehold av slike installasjoner.

Hva angår vedlikehold/reparasjoner på ev. inntrukne takterrasser/balkonger skal ikke belastes næringsseksjonen.

Næringsseksjonene har tillatelse til å anskaffe egen renovasjon for sin næringsvirksomhet. Dersom de velger dette skal øvrig renovasjon ikke belastes næringsseksjonen.

Hver enkelt seksjonseier må selv sørge for innboforsikring av sin seksjon.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan sameierne vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Den enkelte sameier skal betale et a konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnadene.

Denne paragraf kan ikke endres uten 100 % tilslutning fra sameierne.

### **§9**

Ved eventuell fremleie plikter en å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, samt varigheten av fremleieforholdet.

### **§10**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til seksjonene, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlige påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

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 sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelse med første ledd og lov om eierseksjoner § 27.

Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner § 26.

### **§ 11**

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinert sameierne. Innkalling til ordinert

sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinert sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om dette innen den frist styret bestemmer, jfr. Lov om eierseksjoner § 34 (5). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

## § 12

På sameiermøtet har sameierne stemmerett. Stemmeretten regnes etter eiebrøk. Eierbrøken er: Bolig: 437, Næring: 534. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer. Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til tiltak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendommen som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne utover 5% av de årlige

fellesutgiftene.

#### 8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruk av næringsseksjoner.
2. Begrensninger i den rettslige rådigheten over seksjonen.
3. Endringer i fordeling av felleskostnader.
4. Endringer i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om begrensninger av flertallet i sameiet.
- 6.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtektene eller på annen måte

jf. Lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen av sameierne en urimelig fordel/ulempe på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

### **§ 13**

Eierseksjonssameiet ledes av et styre bestående av styreleder og to medlemmer, Det kan velges varamedlemmer. Styret og varamenn velges av sameiermøtet. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

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

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner § 30(3) og feller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer/varamedlemmer, jfr. lov om eierseksjoner § 43(1). Styret kan gi prokura.

#### **§ 14**

Styret ansetter ved behov forretningsfører. Forretningsfører forestår den daglige drift av boligsameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra sameiene og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten herunder begjæring om tvangssalg jfr. § 16(2).

#### **§ 15**

Sameiet har som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet legalpant i den enkelte

seksjon tilsvarende 1 G til enhver tid, jfr. lov om eierseksjoner § 25.

Forretningsfører 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.

#### **§ 16**

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

#### **§ 17**

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. lov om eierseksjoner § 28(2).

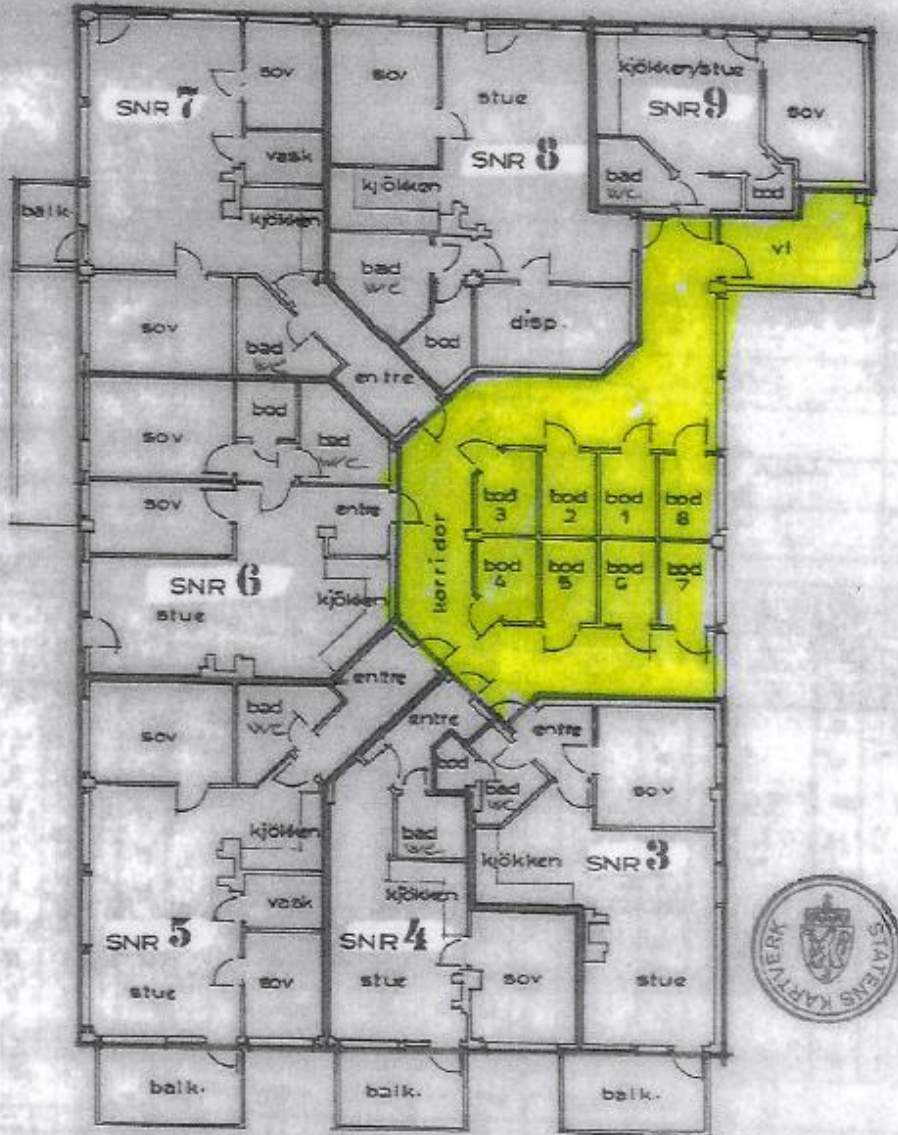
#### **§ 18**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

VEDLEGG 1

Side 3.

GNR. 28 , BNR.925.  
VÆKERØVEIEN 114 C/D - OSLO -



VÆKERØVEIEN 114 C/D - OSLO -  
PLAN AV 2. ETASJE

Oslo, den 9. juli 1997



# SITUASJONSKART

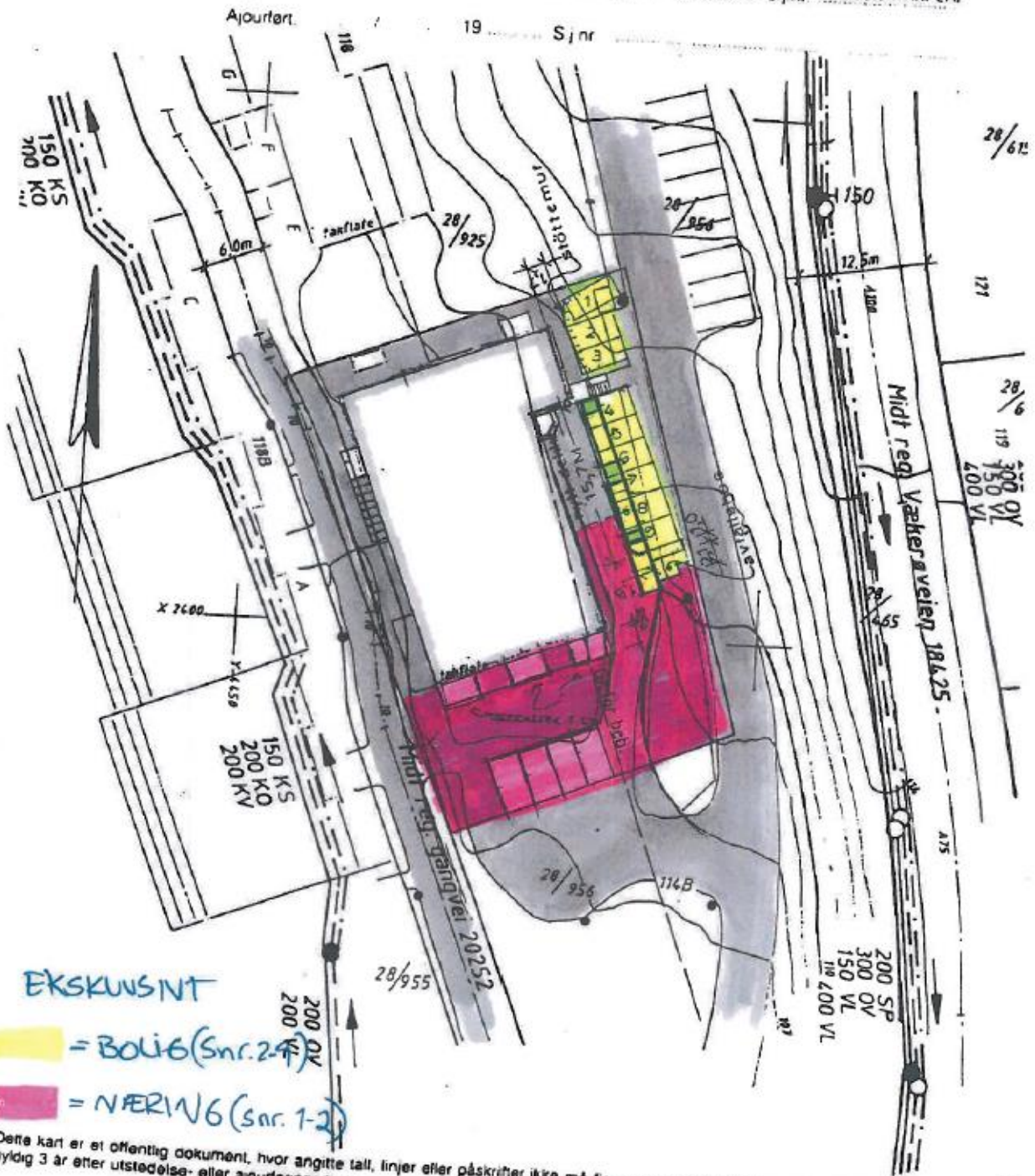
M 1 500 Ekvivalens 1 m

VEDLERG 2

REGISTERNR .....Gnr. 28 bnr. 925 ..... AV BNR ..... 465 ..... AREAL 1461,5m<sup>2</sup>

ADRESSE ..... Yøkeraveien 114 C/D ..... KARTBLAD NY F5 III

Oslo kommune Opptatt av Plan- og Bygningsetaten ..... 10 / 11 ..... 19 95 ..... S, nr. 95060019 PAH/EMF



## EKSKLUSIVT

- = BOLIG (snr. 2-4)
- = NÆRING (snr. 1-2)

Detta kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svækkes eller forandres. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourleggingsdato.

10 10 95 Sep. & Sennersten Tegningsskisse AS