

VEDTEKTER FOR SAMEIET MONTEBELLOVEIEN 14 I OSLO

§ 1

Navn og formål.

Sameiets navn er Montebelloveien 14.

Sameiet består av 4 seksjoner av gnr.29 bnr. 31 i Oslo Kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å

- ✓ ivareta driften av sameiets eiendom
- ✓ administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ✓ ivareta alle saker av felles interesse

§ 2

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkallelse til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal sendes til styret senest 10. april.

Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse av disse
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under ledelsens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

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

Det kreves et flertall på minst tre fjerdedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle sameiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 3

Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtene.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av 3 medlemmer inklusive leder. Leder velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmer og leder velges for 2 år. Det velges 1 varamedlem, som velges for 1 år. Styremedlemmene og varamedlemmet kan gjenvelges. Leder, styremedlemmer eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår i avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester, og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og styremedlem i felleskap. Styret kan meddele prokura.

§ 4

Disposisjon og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ved salg og utleie av hele seksjonen, plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietager oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiets forpliktelser overfor sameiet.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold, kan kompenseres i salgssummen.

Sameiet forbeholder seg panterett stor kr. 30.000,- i den enkelte seksjon som sikkerhet for sameiets forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett skal ha 1. prioritet. Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er sameier.

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

§ 5

Disposisjon av fellesanlegg og fellesrom.

Fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser. Tomten disponeres eksklusivt av de enkelte seksjoner som vist på nedenstående situasjonskart.

Fordeling og eksklusiv disponering av garasjer og parkeringsplasser, i henhold til nummerering på vedlagte situasjonskart signert 02.04.2004.

Seksjon 1	Garasje nr. 2	P-plass 1
Seksjon 2	Garasje nr. 3	P-plass 3
Seksjon 3	Garasje nr. 1	P-plass 2
Seksjon 4	ingen garasje	P-plass 4

Seksjon nr. 4 har videre rett til ytterligere en parkeringsplass på eiendommen, P-plass 5.

Det kan ikke gjøres endringer av disposisjoner i vedlagte situasjonskart – godkjent 02.04.2004 - uten full enighet mellom de berørte seksjonseiere. (Se vedlegg tidligere vedtekter av 02.04.2004).

§ 6

Vedlikehold

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonen, samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte sameier.

Enkelt utvendig vedlikehold (maling, beising, etc. er den enkelte sameiers ansvar. Sameiet holder maling, beis etc., men ikke redskap. Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trakkeoppganger, er sameiets ansvar. Skader ved vannlekkasjer fra felles rør eller rør i vegg, er sameiets ansvar. Ved manglende indre og/ ytre vedlikehold hos en sameier, kan det bli gitt salgspålegg eller begjæring om utkastelse.

§ 7

Skader / forsikring

Sameiet tegner hus forsikring på vegne av sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameier egenandel. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet. Skader fremkommet ved uforstand/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte sameier, betales av sameieren selv.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

§ 8

Drift av fellesanlegg

Eiendommens drift, vedlikehold og strømforbruk for fellesareal inkl. garasje (eksklusiv oljeforbruk), utlignes på seksjonene i en fast månedlig/kvartalsvis sum. Månedlig / kvartalsvis sum fastsettes på grunnlag av årsbudsjett. Fordeling på seksjonene skjer i henhold til sameiebrøken som er fastsatt på bakgrunn av arealene.

S.nr. 1: 35,03% areal

S.nr. 2: 23,86% areal

S.nr. 3: 24,70% areal

S.nr. 4: 16,41% areal

§ 9

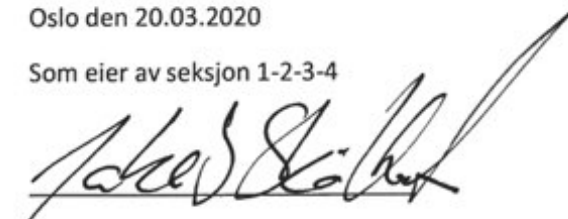
Salg

Ved salg av seksjon, forplikter selger/sameier seg til å fremlegge nærværende vedtekter for kjøper, som på sin side må vedta disse som bindende for seg.

De nye vedtektene er vedtatt.

Oslo den 20.03.2020

Som eier av seksjon 1-2-3-4

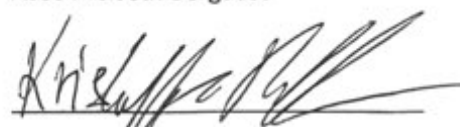

Jakob Skåltveit


Ingvill Sandven


Eli Kvåle Lysne


Aase Melseth Bergaust


Vy Thuy Luong LUONG RABEN


Kristoffer Rabben

SITUASJONSKART - GNR. 29 BNR. 31 I OSLO
MONTEBELLOVEIEN 14.

