

VEDTEKTER FOR MARIENFRYD UTOMHUSSAMEIE

Fastsatt av Marienfryd AS/ Veidekke Bolig AS
som første eier av samtlige ideelle andeler ved områdets utbygging

1.0 Sameiets medlemmer, formål og forutsetningene for Sameiets etablering. Definisjoner

1.1 Sameiere i Marienfryd Utomhussameie (heretter kalt "**Sameiet**") er eierne av følgende eiendommer (heretter benevnt "**Sameierne**" eller enkeltvis "**Sameier**"):

Sameier:	Gnr/bnr i Oslo	Eierandel	Fordeling renovasjon
Marienfryd Høyhuset Sameie	128/132	2141	2174
Marienfryd Hus B1 Sameie	128/152	0791	0803
Marienfryd Hus C1 Sameie	128/151	1272	1292
Marienfryd Hus A1 og A2 Sameie	128/154	1435	1456
Marienfryd Hus B2 og C2 Sameie	128/155	1167	1185
Marienfryd Hus C3 Sameie	128/156	1306	1177
Marienfryd Hus A3 og B3 Sameie	128/157	1888	1914
Sum antall sameier/andeler	7	10000	10000

Eierandelen/sameiebrøken er basert på et gjennomsnitt av antall bruksenheter og arealet til sameiernes eierseksjonssameier.

Grunnet skjevdeling ifm. at barnehagen i C3 betaler sin egen renovasjon, er det utregnet en ny brøk som brukes ift. fordeling av renovasjonskostnader.

Ny brøk for renovasjon medfører noe lavere betalingsbrøk for Hus C3, og tilsvarende høyere samlet brøk for de andre sameiene, i forhold til brøk eierandel.

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiets eiendom gnr 128 bnr 2 og gnr 128 bnr 80 er heretter kalt "Eiendommen". Eiendommen, de øvrige 7 eiendommer nevnt ovenfor er heretter kalt "Marienfryd".

1.2 Bruksmessige rettigheter som i disse vedtekter er gitt Sameierne og/eller den enkelte Sameier kan utøves av enhver som har et i forhold til Sameierne/en enkelt Sameier rettmessig eier, bo- eller annet bruksforhold til eierseksjon(er) i Marienfryd.

1.3 Sameierne er forpliktet til å medvirke til at Sameiet kan forvalte bruk og vedlikehold av Eiendommen i samsvar med disse vedtekter og Plan- og bygnings-etatens forutsetning om bruk av utearealene mellom planlagt bebyggelse i Marienfryd slik at alle Sameierne vil ha anledning til ferdsel og opphold på utearealene i henhold til disse vedtekter. Slik anledning til ferdsel vil også kunne omfatte areal innenfor den enkelte Sameiers eiendomsgrense. Bestemmelser i henhold til dette punkt vil kunne bli tinglyst på Sameiets og den enkelte Sameiers eiendom.

1.4

Formålet med disse vedtekter er å etablere en hensiktsmessig organisasjon for:

- å sikre at Eiendommens areal blir holdt vedlike slik at den alltid fremstår i god stand, og slik at den kan utnyttes på en for Sameierne og disses beboeres/brukeres hensiktsmessig måte,
- å sikre nødvendig adkomst for alle eierseksjonssameiere/brukere til fellesareal for Sameierne,
- å sikre at kostnadene til drift og vedlikehold av det samlede uteareal fordeles på Sameierne i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel,
- å sikre Sameierne medbestemmelse over Eiendommen.

2.0 Sameiets oppgave

2.1 Sameiet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av Eiendommen. Sameiet besørger og bekoster drift og vedlikehold av den del av en Sameiers uteareal på egen eiendom som fungerer som adkomstareal til Eiendommen, jfr pkt 1.2 ovenfor.

2.2 Sameiet kan innenfor rammen av disse vedtekter fastsette nærmere bruksregler for utearealet på Eiendommen, og kan også foreta omdisponeringer av areal såfremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av Sameierne. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for Sameierne, som plikter å sørge for videre kunngjøring overfor sine seksjonseiere og øvrige beboere/brukere.

3.0 Årsmøtet

- 3.1** Sameiets øverste organ er årsmøtet der Sameierne har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er Sameiere har møterett. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes Sameierne minst 14 dager før møtet. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.
- 3.2** Dersom styret beslutter det for et enkelt årsmøte eller ekstraordinært sameiermøte og det fremgår av innkallelsen, er også alle som har rett til å møte på den enkelte Sameiers sameiermøte møte- og taleberettiget. Stemmerett har bare den møtende representant for den enkelte Sameier (styreleder eller annen representant i henhold til fullmakt). Hver Sameier har én stemme for hver andel i Sameiet.
- 3.3** Styrets leder er årsmøtets ordstyrer. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes sameierne.
- 3.4** Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i disse vedtekter.
- 3.5** Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 2/3 av stemmene.
- 3.6** Årsmøtet behandler:
- Årsberetning
 - Revidert regnskap
 - Innkomne forslag
 - Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av Sameiernes bidrag
 - Valg av revisor
 - Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
 - Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt. 2.2
- 3.7** Ekstraordinært sameiermøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller Sameiere som har en eierandel på minst 2/5 i Sameiet femmer skriftlig krav om det overfor styret med angivelse av hvilken sak som kreves behandlet. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

4.0 Styret

- 4.1** Sameiet ledes av et styre som består av 7 medlemmer og 2 varamedlemmer. Hver Sameier har rett til å være representert i Sameiets styre med 1 medlem i henhold til oppnevning fra vedkommende Sameier. Navnet på slikt oppnevnte medlem må være innsendt til Sameiets styre senest 7 dager etter at innkallelse til ordinært årsmøte er mottatt av Sameieren. Styre- og varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Styrets leder velges blant styremedlemmene av årsmøtet.
- 4.2** Styret står for den daglige ledelse av Sameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Sameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av Eiendommen skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

- 4.3** Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
- 4.4** Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 4.5** Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlem-mer. Styrets protokoll gjøres kjent for sameierne.
- 4.6** Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder utslagsgivende.
- 4.7** I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Sameiet, og har signaturrett.
- 4.8** Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at f.eks. lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

5.0 Sameiernes rådighet

Alle Sameiere har, med mindre disse vedtekter fastsetter noe annet, lik rett til adkomst over fellesarealer og tilkomst over Sameienes egne arealer til Eiendommen. Adkomstrettigheter vil kunne bli tinglyst i på de aktuelle eiendommene.

6.0 Fordeling av utgifter

Sameiets utgifter fordeles forholdsmessig etter hver enkelt Sameiers eierbrøk. Sameierne er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og sameiernes fordeling av sine andeler av Sameiets utgifter på egne seksjonseiere er Sameiet uvedkommende. Det beløp som fordeles kan inneholde en (uspesifisert) andel for etablering av kapitalreserve i form av vedlikeholdsfond eller annen egenkapital, og ingen Sameier kan kreve sin kapitalandel tilbakebetalt før evt. oppløsning av Sameiet.

Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års drift og vedlikehold.

- 6.1** Dersom Sameiet avvikles, skal innestående beløp på Sameiets bankkonto etter at alle Sameiets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av Sameiets eiendom, alternativt tilbakebetales Sameierne forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av avviklingsårsmøtet.

7.0 Diverse

Bygningsmessige installasjoner på Eiendommen, så som for eksempel tekniske anlegg, avfallshus/-boder og/eller andre anlegg som betjener en eller flere Sameiere (men ikke alle), vedlikeholdes og driftes av vedkommende Sameier(e) for egen regning, men bygningsmessige og/eller bruksmessige forhold for slike installasjoner kan ikke endres uten Sameiets skriftlige forhåndssamtykke.

- 7.1** En sameieandel kan bare overdras i sammenheng med overdragelse av det eierseksjonssameie som sameieandelen iht pkt 1.1 er tilknyttet. Ingen annen Sameier har forkjøpsrett ved slik overdragelse av sameieandel.

8.0 Endringer av vedtektene mv.

Endringer av vedtektene vedtas av årsmøtet med minst 2/3 av stemmene. Avvikling av ordningen med felles vedlikehold og endringer i kostnadsfordelingen medlemmene imellom, jfr. pkt. 5.1. samt dette pkt 8.0, krever enstemmighet.

Avvikling av Sameiet kan bare skje i den utstrekning dette ikke er i strid med offentlige tillatelser gitt i tilknytning til utbyggingen av Sameiernes eiendommer.

9.0 Hjemmelsregistrering

Sameierett (hjemmel) til hver enkelt Sameiers ideelle andel i Eiendommen vil når hele Marienfryd er ferdigstillet og ved den siste av Sameiernes overtagelse av sin eiendom ved ferdigstillingen av Sameierens egen bebyggelse bli registrert på den enkelte Sameiers navn i grunnboken ved tinglysning, eventuelt ved samlet hjemmelsoverføring til Sameiet.

10.0 Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller om vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i sameieloven (lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6), gjelder bestemmelsene i sameieloven; eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

11.0 Samdrift

Sameiermøtet har samtykket til at Sameiet, dersom det finnes hensiktsmessig, kan drives under ett med øvrige fellesareal- og driftssameier på Marienfryd som ett selskap med felles styre, administrasjon, regnskapsførsel, drift og vedlikehold. Driftsselskapet er opprettet med egne vedtekter som går foran og erstatter de bestemmelsene i disse vedtekter som omfattes av samdriften. Oppløsning av samdriften er nærmere regulert i vedtektene til dette selskapet.

12.0 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av Fellesarealeiendommen skjer i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide Sameiet til å omfatte flere eiendommer og byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene, enten slik at Selskapet jf § 19 eller Sameiet omfatter flere sameier og eiendommer. Utbygger står fritt til å gjøre slike endringer frem til Eiendommen er overskjøttet Selskapet. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og Sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til slik utvidelse og sammenføyning og/eller fradelinger av eiendommer og anleggseiendommer i forbindelse med dette.

I byggetiden og frem til Marienfrydprosjektet i sin helhet er ferdigstilt, vil Utbygger ha vederlagsfri rett til nødvendig adkomst og bruk av Fellesarealeiendommen. Utbygger har også rett til å gjøre endringer i Fellesarealeiendommen utforming og utstrekning i den grad dette er nødvendig for fremdrift og ferdigstilling av fremtidige byggetrinn. Utbygger har i byggetiden og helt frem til Eiendommen er overskjøttet til Sameiet, full rettslig råderett over Eiendommen iht inngått driftsavtale for Sameiets bruk av eiendommen.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Innholdet av bestemmelsen vil måtte påregnes tinglyst. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele Fellesarealeiendommen er ferdigstilt og i sin helhet er overlevert og overskjøttet til Sameiet.