

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SONDRVEGEN 2 G-N

§1 Navn og omfang.

Sameiets navn er Boligsameiet Sondrevegen 2G-N, hus nr. 3 i Søndre Huseby Boligstiftelse. Sameiets medlemmer, sameierne, er alle eiere av eierseksjoner i gnr. 29 bnr. 573 i Oslo. Sameiet er konstituert i møte den 27. juni 1983. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23.mai 1997 nr. 0031 som trådte i kraft 1.januar 1998 gjelder for sameiet.

§2 Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører inn under sameiet

§3 Salg, utleie o.l.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal innberettes til Sameiets styre av selger, eventuelt utleier før fraflytting skjer.

FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

§4 Fysisk råderett.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Husordensregler fastsatt av sameiermøtet er sameierne pliktige til å holde. Grove brudd på disse regler kan ansees som vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser overfor Sameiet Jfr. § 9. Sameierne er ansvarlige for at eventuelle leietagere også holder husordensreglene.

Skader på eiendommen/fellessanlegg som skyldes en sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre omgående.

Vedlikeholdet av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar. Dette inkluderer alt indre vedlikehold i eierseksjonen samt vinduer, inngangsdør, terrassedører,

terrassegulv, blomsterkasser, sluk. Unnlater sameieren å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan Sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Ved f.eks. skader i andre bruksenheter eller i fellesareal som skyldes utilstrekkelig vedlikehold, kan sameieren bli gjort økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte sameier.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er bestemt på sameiermøtet

§5 Rettslig råderett.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett.

§6 Fellesutgifter.

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, f.eks. offentlige avgifter, felles forsikring og strøm, vedlikeholdsutgifter, godtgjørelse til forretningsfører, regnskapsfører og revisor, utgifter til fellesanlegg o.l. skal utlignes på sameierne etter deres andel i Sameiet, slik følgende sameierbrøk viser:

Underetg.:	23/100
1.etg.	21/100
2.etg.	25/100
3.etg.	31/100

Felles vedlikeholdsområder inkluderer utvendig tak og vegger, ytterdør, oppganger, sluser, blomsterkasser ved ytterdør, andel garasje, søppelboder, gårdsplass, blomsterkasse-“konstruksjon” på terrassene, andel fellesareal m.v.

På basis av et driftsbudsjett som Sameiets styre utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis. For sent innbetalt forskudd kan bli rentebelastet. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av Sameiets fellesutgifter. Manglende innbetaling av forfalne fellesutgifter ansees som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

Til sikkerhet for Sameiets krav overfor sameierne, har Sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp tilsvarende seksjonens årlige fellesutgifter.

§7 Ansvar for Sameiets forpliktelser.

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin andel av eiendommen.

§8 Ettersyn.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkeltes bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§9 Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon. Melding om dette gir Sameiets styre i rekommandert brev med grunngivning.

SAMEIETS ORGANER, DERES OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING

§10 Sameiermøtet.

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på møtet og til å uttale seg.

§ 11 Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at et forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§12 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. §11 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§13 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år,
4. behandle andre saker nevnt i innkallingen,
5. foreta valg av styre og revisor,
6. fastsette godtgjørelse til styret.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal sendes sameierne umiddelbart etter møtet og til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§14 Sameiermøtets kompetanse.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i vedtektene. Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 50% av sameiernes årlige fellesutgifter.

2. Fastsetting av nye vedtekter eller endring av gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

§ 15 Ugildhet (Inhabilitet).

Ingen kan delta i noen avstemning på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§16 Styret.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Det velges i tillegg ett varamedlem til styret. Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ingen kan nekte første gangs valg til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

§17 Innkallelse til styremøter.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§18 Styremøter.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§19 Styrets kompetanse.

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

Det hører under styret å ansette, gi instruks, si opp og avskjedige forretningsfører, vaktmester og eventuelt andre ansatte, fastsette godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 14., representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Styrets leder eller den styret måtte bemyndige, representerer styret i et fellesutvalg for fellesanliggender for alle sameiere av Søndre Huseby, parseller av gnr. 29 i Oslo, festet av Søndre Huseby Boligstiftelse,

§20 Ugildhet (Inhabilitet) for styremedlemmer og forretningsfører.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende eller personlig økonomisk interesse i.

§21 Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av sameiermøtet.

§22

Disse vedtekter trer i kraft den 1. april 2006 og erstatter vedtekter av 1. januar 1998 med endring av 28. februar 2005.