

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HOLMENVEIEN II.

§ I

Definisjon

Sameiet Holmenveien II består av 8 eierseksjoner, samt seksjonerte kjeller og loftsboder, jfr. vedlagt tegning. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nedenstående vedtekter for sameierne og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

§ 2

Ansvar

Sameierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøker, jfr. § 4.

§ 3

Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og fremleie.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§ 4

Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av sameierne, og fordeles etter følgende fordelingsnøkkel :

	<u>Nr</u>	<u>Etasje</u>	<u>Brutto areal</u>	<u>Sameieandel</u>
Seksjon I v	1	1	35	35/560
" 2 v	2	1	55	55/560
" 3	3	1	47	47/560
" 4	4	1	51	51/560
" 5 v	5	2	104	104/560
" 6 v	6	2	104	104/560
" 7 v	7	3	86	86/560
" 8 v	8	3	78	78/560
				560/560

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstilt årsbudsjett, et månedlig forskuddsvis å konto beløp den 1. i hver måned.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

§ 5

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøte som avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst 8 dagers, og høyst 20 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

På ordinært årsmøte (sameiermøte) skal behandles:

- a) Styrets beretning for siste år.
- b) Sameiets regnskap.
- c) Valg av styremedlemmer og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse.
- d) Veiledende budsjett med basis for forskuddtering (fellesutgifter).
- e) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

På sameiermøtet har den enkelte sameier en stemme. Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Hvis ikke lederen er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres årsmøte protokoll over alle saker som behandlet og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Denne protokollen leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen, samt to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøte.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøtets kompetanse

Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må ansees som vesentlige, må minst 2/3 av de fremmøtte sameiere gi sin støtte. Det samme gjelder endringer av sameiets vedtekter.

For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en retts-handel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende

sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

Fullmakt

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkomende sammeiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte. Det henligger under sameiermøtet å vedta eventuelle husordensregler.

§ 6

Sameiets daglige ledelse

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 3 medlemmer. Styret velger selv sin leder. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 1 år og tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Hvert av styremedlemmene skal ha sin personlige varamann/kvinne.

Det skal alltid være minst en representant i styret fra næringsforretningsseksjonene og minst en fra boligseksjonene.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøtet skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelelsesfristen er 1 uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

Styremøtet ledes av styrelederen, og ved eventuelle forfall av denne skal styret selv velge sin møteleder.

Styret skal føre styremøteprotokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks for denne, fastsette dennes lønn og føre tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall.

Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i felleskap.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet. Styret har fullmakt til å innkreve et beløp tilsvarende inntil tre måneders leie, med 14 dagers varsel, såfremt styret finner dette økonomisk nødvendig.

§ 7

Vedlikehold

Seksjonseiere bærer hver for seg alt vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og bygningsreparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet i prinsipp.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

§ 8

Mislighold

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser kan styret ilegge en konvensjonalbot som kan fastsettes som en dagmulkt eller ukemulkt, og som er sikret med den panterett som er nevnt under § 9. Den bøtelagte kan anke til årsmøtet. Som eksempel på slikt brudd kan nevnes at eier av en seksjon eller personer som er gitt adgang til leilighetene/lokalene etter advarsel ikke avholder seg fra videre brudd på husordensreglene slik de til enhver tid måtte lyde og som inngår som en del av disse vedtekter.

Hvis en sameier gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtektene, eller bestemmelser avledet av disse, eller overfor en av seksjoneierne, kan sameiet pålegge sameieren å fraflytte og å selge seksjonen.

§ 9

Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for seksjonseiernes og deres retts etterfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon. Med 6 - seks - måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Med slik eventuell utvidelsebeslutning blir det å tinglyse som heftelse på den enkelte seksjon.

Prioriteten for panteretten skal til hver tid ligge innenfor 90% av seksjonens salgstakst. Taksten skal avholdes av 2 av forsikringsrådets godkjente takstmenn.

§ 10

Tinglysing

De vesentligste punkter i nærværende vedtekter kan tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon såfremt sameiermøtet finner dette hensiktsmessig.

Forhold som ikke reguleres av ovenstående vedtekter, reguleres av lov av 4. mars 1983, nr. 7 (Lov om eierseksjoner).

Oslo, den