

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SCHWEIGAARDSGT 48 A

Paragraf 1

Sameiets navn er 'Schweigaardsgt 48 A'. Sameiet består av 11 seksjoner av eiendommen Schweigaardsgt 48 A, gnr 230, bnr 284 i Oslo iht oppdelingsbegjæring datert 09.05.90 tgl 18.05.90.

Paragraf 2

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

Paragraf 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon iht sameiebrøken som bygger på bruksenhetens areal.

Paragraf 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter ved kjøp også for tidligere eiers forpliktelser.

Paragraf 5

Sameiets øverste myndighet er sameiemøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsle. Innkallingen skal angi:

- tid og sted for møtet
- dagsorden med forslag som skal behandles.

Med innkallingen skal også følge årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i Paragraf 9, tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Paragraf 6

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

Paragraf 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Paragraf 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor hvis styret er regnskapsfører.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Paragraf 9

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 på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, underskrives av møtelederen og minst en av tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene - bortsett fra Paragraf 16 som bare kan endres ved enstemmighet.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksrett, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. At den enkelte sameier må gi panterett i sin seksjon for sin forholdsmessige del av lånet som opptas for å finansiere utgifter nevnt under pkt 1. Tillike misligeholdte, månedlige fellesutgifter.

Paragraf 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende, personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Paragraf 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer og 2 vara-medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år.

Sameiermøtet kan med simpelt flertall bestemme at sameiet ikke skal ha styre. De funksjoner som i vedtektene og i eierseksjonsloven er tillagt styret, ivaretas i så fall av sameierne i fellesskap.

Paragraf 12

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

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

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret er beslutningsdyktig når minst to av tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med simpelt flertall, ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når der finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året, og når styrets leder eller minst 2 styremedlemmer krever det.

Styret påser at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse, skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelse på eiendommen. Sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

Paragraf 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har fremtredende, personlig eller økonomisk særinteresse i.

Paragraf 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

Paragraf 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Beboerne av seksjonene er ansvarlig for indre vedlikehold av sin seksjon samt tilhørende bodplass. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av bygning og utearealer.

Paragraf 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Eieren av seksjon nr 11 (næringsbedriften) betaler alle utgifter til drift og vedlikehold av bakbygningen seksjonen ligger i og bare for den, således ikke for noen av utgiftene vedrørende for bygningen mot Schweigaardsgt.

Eieren av seksjon nr 11 disponerer hele bakbygningen og treffer selv bestemmelse om vedlikehold, ombygning m.v. av enhver art for den. På tilsvarende måte har eier av seksjon nr 11 ingen bruksrett til fellesareal inne i forbygningen, så som boder m.v.

Eiere og leietakere i seksjon nr 11 har rett til adkomst til bakbygningen gjennom portrom til forbygningen.

Paragraf 17

Det skal fastsettes a kontobeløp (fellesutgifter) som innbetales forskuddsvis for hver måned av den enkelte sameier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold og som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 (tre) måneders skriftlig varsel å flytte og selge seksjonen.

Paragraf 18

Som sikkerhet for dekning av fellesutgifter og særpålegg, forbeholder sameiet seg panterett stor kr 20.000,- pr seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90 % av verditakst. Seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp etter konsumindeksen. Slik justering kan kreves hver 10de år regnet fra 15.01.91.

Paragraf 19

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 4 mars 1983, nr 7 til anvendelse.