

SEKSJONSSAMEIET SCHØNINGSGATE 2

VEDTEKTER
(Fastsett på årsmøte 1993)

Mellom sameierne av gnr. 214, bnr. 333 i Oslo, Schöningsgate 2, er det fastsett følgende vedtekt for sameiet:

§ 1.

Sameiets navn er Seksjonssameiet Schöningsgate 2. Deltagere er samtlige seksjonseiere under gnr. 214, bnr. 333 i Oslo.

§ 2.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, således å forvalte og administrere bebyggelse, tomt og fellesanlegg tiliggende sameiet, m.v.

§ 3.

Disposisjon over utearealer, fellesarealer og fellesanlegg utøves til enhver tid av styret under hensyntagen til bestemmelsen i § 11, 1. og 2. ledd i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

§ 4.

- a.
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon ved salg, utleie, utlån, pantsettelse m.v.
- b.
Ved salg og utleie av næringsseksjon skal erverver/leietager godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
- c.
Salg, utleie og utlån av boligseksjon kan finne sted uten styrets godkjennelse.
- d.
Selger av seksjon plikter å gjøre kjøper kjent med sameievedtekter og husordensregler før salg finner sted, og plikter videre skriftlig å informere styret og forretningsfører om overdragelsen, med angivelse av kjøpers navn og adresse samt tidspunkt for overtagelse av seksjonen. Overdragelse av seksjon skal ikke finne sted uten at overdrageren er ajour med sine forpliktelser overfor sameiet.

§ 5.

a. Seksjonseieren har det fulle innvendige vedlikehold av bruksenhet samt boder. Vedlikeholdet innbefatter også inngangsdører og vinduer - herunder utskiftning - og innvendig del av veranda inklusive tekking. Det omfatter videre vann og avløp fra/til forgrening fra fellesanlegg.

b. Alt vedlikehold skal utføres på faglig forsvarlig måte og av autoriserte fagfolk hvor dette er påkrevet.

c. Styret er bemyndiget til å kontrollere at vedlikeholdsplikten oppfylles. Styret skal videre godkjenne alt vedlikehold som påvirker byggenes eksteriør, således vinduer og verandaer, og også vedlikehold og utskifting av inngangsdører til den enkelte bruksenhet eller bod.

e. Skade på eiendom foranlediget av bruker av seksjon samt andre han har gitt adgang til eiendommen skal erstattes av seksjonseieren. Seksjonseier er videre økonomisk ansvarlig for skader som foranlediges av mangelfullt vedlikehold.

f. Sameier og bruker av bruksenhet plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. I mangel av slike regler gjelder Huseierforeningens standardregler.

§ 6.

a. Alle utgifter knyttet til sameiet og driften av dette skal utlignes på sameierne i forhold til sameiebrøkene.

b. Dersom en sameier/bruker av bruksenhet driver virksomhet eller iverksetter tiltak som fører til en økning av fellesutgiftene kan styret beslutte at denne selv skal dekke merkostnaden, inklusive administrasjon og installasjon og drift av evt. nødvendig måleutstyr.

c. Styret fastsetter før hvert kalenderår et driftsbudsjett. Budsjettet skal forelegges sameierne i sameiermøte (ordinært årsmøte) for godkjennelse. Styrets budsjettforslag skal legges til grunn for sameiernes innbetalinger av a konto fellesutgifter frem til det er behandlet i sameiermøtet. Ved vesentlige endringer i budsjettforslaget kan styret vedta en økning eller reduksjon i a konto fellesutgifter. Ordinære fellesutgifter forfaller til betaling den 1. i hver måned. Særskilt vedtatte innbetalinger forfaller til betaling i henhold til vedtaket.

d.

Dersom driften i løpet av året viser en utvikling som i vesentlig grad avviker fra budsjettet, er styret berettiget til å øke de faste a konto innbetalinger eller innkalle ekstra innbetalinger. Ved slike forhold skal styret varsle sameierne før innkalling finner sted.

e.

Styret sender hvert tertial ut informasjon til sameierne om hvorledes man ligger an i forhold til det budsjett som er vedtatt.

f.

Til sikkerhet for sine forpliktelser av enhver art overfor sameiet har den enkelte sameier gitt pant i sin seksjon til sameiet for et beløp på kr. 50.000,-. Panteretten skal ha ordinær opptrinnsrett, og sameiet har ikke plikt til å vike prioritet for belåning av seksjonen.

§ 7.

a.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist på seks måneder fra pålegget er mottatt. For salget gjelder bestemmelsene i eierseksjonslovens § 16, 4. og 5. ledd.

b.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at sameieren fraviker sin bolig før seksjonen er solgt. Krav om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg, jfr. 1. ledd. For fravikelse gjelder bestemmelsene i eierseksjonslovens § 16 a.

§ 8.

a.

Sameiets daglige ledelse utøves av et styre valgt på sameiermøtet blant sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer hvorav en ved særskilt valg velges til styreleder. Det velges samtidig 1 varamedlem.

b.

Styret tjenestegjør i 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Det er adgang til å ta gjenvalg.

c.

Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i

samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

d.

Styret ansetter og sier opp vaktmester og forretningsfører, gir instruks for disse, fastsetter deres lønn/honorar og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

e.

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

f.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

g.

Styreleder innkaller til styremøter ved behov eller når minst 2 styremedlemmer krever dette. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styremøtet ledes av styreleder. Ved dennes forfall velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de tilstedeværende medlemmer.

h.

Ved salg eller bortfeste etter eierseksjonslovens § 12, 4.ledd nr. 1 representerer det samlede styre sameierne og forplikter dem ved underskrift. Ved felles anliggender av annen art forpliktet sameierne ved underskrift av to av styremedlemmene.

§ 9.

a.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ, hvortil alle sameiere innkalles og er berettiget til å møte.

b.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

c.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned etter skriftlig innkallelse fra styret med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

d.

Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og forslag til dagsorden. Med innkallelsen skal følge styrets årsrapport sammen med revidert regnskap, samt eventuelle vedlegg knyttet til konkrete saker på dagsorden hvor innholdet ikke fremgår av innkallelsen.

e.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10% av sameierne skriftlig krever slikt møte og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til møtet med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt hvilke saker som ønskes behandlet.

f.
I sameiermøter har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig og datert fullmakt.

g.
Det ordinære sameiermøtet skal:
Behandle årsrapport fra styret.
Behandle og godkjenne årsregnskapet.
Behandle budsjett.
Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
Foreta valg av styre og revisor

h.
Sameiermøter ledes av styrets leder. Ved fravær velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

i.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal leses opp. Den skal underskrives av møteleder og minst to av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet.


j.
Med de unntak som følger av eierseksjonslovens § 21, 2. og 3. ledd treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. For beslutninger som angitt i eierseksjonslovens § 21, 2. og 3. ledd kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

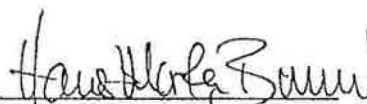
Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.


§ 10.

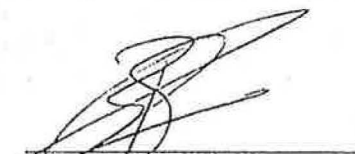
a.
Lov om eierseksjoner gjelder for sameiet så langt den ikke lovlig er fraveket i disse vedtekter.

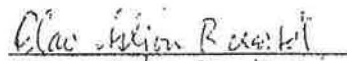
Tiltredes:

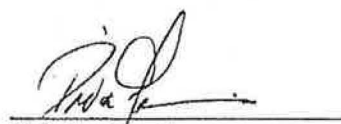

A/S Schöningsgate 2
v/Ingeborg Hjorth Clausen


Hans Morten Bruun
Else Margrethe Torsvik


Standard Dieselservice A/S
v/Otto A. Martin


Bjørn S. Delebekk


Olav Asbjørn Bergstøl


Pål A. Martin


Dag Pettersen