

**Vedtekter
for
Sameiet Schæffers gate 9
(vedtatt 23. mai 2006)**

§ 1

Sameiet Schæffers gate 9 består av 9 seksjoner.

Til de ideelle andeler er knyttet eksklusiv bruksrett til leiligheter i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

§ 2

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser. Alle eiere av de ideelle andeler er pliktig til å delta i sameiet.

§ 3

Sameierne har med de begrensninger, som følger av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og disse vedtekter, full disposisjonsrett over sine ideelle andeler og eksklusiv rett til den andelen knyttede seksjon i eiendommen.

Disse rettigheter – som ikke kan adskilles – råder sameierne fritt over, som sin egen eiendom, ved overdragelse, pantsettelse, bortleie og utlån.

Sådan disponering – bortsett fra pantsettelse – krever forhåndssamtykke av sameiets styre, som ikke kan nekte samtykke uten saklig grunn.

Ved salg/overdragelse av den ideelle andel plikter selger så snart avtale herom er inngått skriftlig å underrette Sameiets styre om salget/overdragelsen. Den skriftlige underretning skal inneholde navn og adresse på den nye eier.

§ 4

Sameiet gir avkall på forkjøps- og innløsningsrett og rett til å kreve Sameiet oppløst. Innbyrdes hefter sameierne proratarisk for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5

Den enkelte sameier er forpliktet til å sørge for forsvarlig vedlikehold av sin leilighet med ytre rom. Dette vedlikehold gjelder alt arbeid som må foretas innenfor leilighetens dører.

Hvis årsak til lekkasje er nødvendig vedlikeholdsarbeid, som ingen er ansvarlig for, blir dette å utligne proratarisk på samme måte som utvendig vedlikehold.

Ved vesentlig forhøyelse av forsikringspremie grunnet sameiernes investering i egen leilighet betales forhøyelsen av vedkommende sameier.

Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom enhetene kan bare foretas med styrets skriftlige godkjennelse.

Forsikringssum, som måtte bli utbetalt for skade vedrørende bygningen skal benyttes til å gjenopprette skaden.

§ 6

Til dekning av fellesutgiftene betaler sameierne til Sameiet et månedlig beløp etter følgende regler:

1. Utgifter, som har direkte tilknytning til seksjonens størrelse fordeles på sameierne i samme forhold, som de har brøkandel i eiendommen
2. Utgifter, som ikke har direkte tilknytning til seksjonens størrelse deles likt mellom sameierne

Den samme fordelingsnøkkel gjelder for arbeider som besluttet igangsatt.

Det pålegges styret i budsjetter og regnskap klart å markere disse utgiftskategorier. Utgiftene søkes utlignet i en fast månedlig eller kvartalsvis sum for den enkelte sameier.

I tilfelle bebyggelsen skulle brenne, skal erstatningen benyttes til å gjenoppføre bebyggelse på eiendommen, og sameierne bli sameiere i det nye bygg etter samme fordeling som før.

§ 7

Sameierne, deres husstander og eventuelle fremleietagere plikter å følge vanlige husordensregler, som fastsettes og håndheves av styret og vise vanlig hensyn til de øvrige brukere av eiendommen.

Skade på fellesanlegg eller leilighet som skyldes sameier eller denne besøkjendes uaktsomme forhold, svarer sameieren for etter vanlige regler i naboforhold. Ellers har en sameier risikoansvar for skade på eller ødeleggelse av sin leilighet vedkommende rår over.

§ 8

Ved vesentlig misligholdelse av disse vedtekter, sameiermøtets vedtak eller husordensregler, eller forhold for øvrig som er til vesentlig sjanse for noen av de øvrige sameiere, og forholdet fortsetter etter at de er skriftlig påtalt av styret, kan et enstemmig styre med en frist på 3 måneder pålegge vedkommende å flytte og selge sin seksjon.

Dersom salg ikke finner sted innen fristens utløp, kan styret selge seksjonen for sameierens regning. Styrets beslutning om fraflytning og salg kan innankes for sameiermøtet. For gyldig beslutning om fraflytning og salg kreves tilslutning fra 3/4 av de møtende sameiere i sameiermøtet.

Ved brudd på ikke-økonomiske forpliktelser, for eksempel brudd på husordensreglene, kan sameiere pålegges en konvensjonalbot av styret.

§ 9

Sameiet ledes av et styre på 1-3 medlemmer, som velges av sameiermøte blant sameierne for 2 år ad gangen. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremøte innkalles av formannen eller et styremedlem. Innkallingen skal angi sted og tid for møtet og de saker som skal bli behandlet.

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

§ 10

Styret er bemyndiget i alt som vedrører forvaltningen av sameiets anliggender og den daglige ledelse av eiendommen med de begrensninger som følger av lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan utferdige begrensede fullmakter, herunder til forretningsføreren, som kan ansettes etter beslutning av sameiermøte.

Styret må på forhånd forlegge sameiermøte alle saker av vesentlig viktighet, herunder spørsmål om iverksettelse av større arbeider, som ikke er uoppsettelige.

§ 11

Styret skal utarbeide budsjett og eller sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsregnskapet skal uoppfordret sendes samtlige sameiere sammen med de nødvendige oppstillinger for selvangivelsen.

§ 12

Verken styre- eller sameiermøte kan beslutte å avhende fast eiendom, som er i Sameiet, uten at samtlige sameiere samtykker i det. Dog kan styret beslutte at uvesentlige deler av eiendommen kan avstås til det offentlige i forbindelse med gjennomføring av stadfestede reguleringsplaner. Det samme gjelder påhefte av servitutter til det offentlige.

§ 13

Det er styrets plikt å sørge for at samtlige sameiere til dels et eksemplar av sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler. I den utstrekning det er nødvendig for sameiets og eiendommens best mulige funksjon, plikter styret å sørge for at så vel sameierne som øvrige beboere er tilstrekkelig informert.

§ 14

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Det avholdes hvert år ett ordinært sameiermøte. Møtet avholdes snarest mulig på året, og skal behandle:

1. Årsregnskap for foregående år
2. Budsjett for inneværende og neste år
3. Forslag til forandring av vedtektene, som er medtatt i innkallingen
4. Eventuelt valg av nytt styre
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

Til det ordinære sameiermøtet gis skriftlig innkallelse med 14 dagers varsel. Innkallelsen skal angi sted og tid for møtet, samt dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal følge styrets årsberetning med revidert regnskap og budsjett.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst halvparten av sameierne etter sameiebrøk krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle. Ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med minst 7 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte innkalles ellers på samme måte som ordinært.

Sameiermøte ledes av styrets leder eller, hvis vedkommende ikke er til stede, en møteleder valgt blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker, som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen skrives så snart som mulig etter sameiermøtet, og underskrives av møtelederen og minst 1 av de tilstedeværende sameiere valg av og blant disse. Protokollen skal sendes samtlige sameiere.

§ 15

På sameiermøtene har hver sameier (seksjonseier) 1 stemme uansett antall ideelle andeler. En sameier kan stille gjennom fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Dersom intet er bestemt i lov, disse vedtekter eller sameiermøte fattes beslutninger på sameiermøte med simpelt flertall blant de møtende sameiere. 2/3 flertall er nødvendig for å treffe vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse anses vesentlige
2. Fastsette og endre vedtektene
3. Selge eller pantsette mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

§ 16

De deler av eiendommen som ikke omfattes av sameiernes eksklusive bruksrett, som oppganger, deler av kjeller, loft, gårdsplass m.v. tilhører sameierne i fellesskap og forvaltes etter styrets bestemmelser.

§ 17

Den sameierne gir fullmakt til skal ha adgang til de enkelte 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.

§ 18

For forhold, som ikke er nevnt i disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 med senere endringer.