

SOLBAKKEN II BOLIGSAMEIE

V E D T E K T E R

Vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.9.95

§ 1

Sameiets navn er "Solbakken II Boligsameie". Sameiet består av 46 seksjoner av eiendommen gnr. 187, bnr. 216 i Oslo i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter antall kvadratmeter.

§ 4

Den enkelte sameier har full faktisk og rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Seksjonseier skal melde fra til styret ved fremleie av seksjon.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervsum, senere etter 90 % av verditakst avholdt av godkjent takstmann. Panteretten skal nå og senere være uten opptrinnsrett.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Sameiemøtet holdes innen utgangen av april måned.

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

#### § 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre - og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

#### § 7

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

#### § 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Valg av styre og vararepresentanter.

#### § 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, 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 og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders 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.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

#### § 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.

#### § 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 5 medlemmer med 2 vara-medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden for styreleder og varamedlemmer er ett år. Tjenestetiden for styremedlemmer er to år, dog slik at to av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

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

#### § 12

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

#### § 13

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

#### § 14

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

§ 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.

Meldinger fra styret til beboer er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Ved for sen betaling kan ilegges renter og gebyrer.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

§ 17

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