

VEDTEKTER FOR SAMEIET GENERAL BIRCHS GATE 24

§1

Sameiet General Birchs gate 24 består av 6 eierseksjoner av gnr. 217, bnr. 149, i Oslo kommune. Sameiets formål er å ivareta felles interesser i forbindelse med drift og vedlikehold av eiendommen.

§2

Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.

§3

En seksjon kan ikke deles. Eies en seksjon av flere, skal fullmektig velges til å representere seksjonen.

§4

Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens drift og finansiering, hver med en andel tilsvarende sameierbrøk. Dette betales i form av fellesutgifter som fastsettes av styret.

§5

En sameier kan fritt overdra, pantsette eller leie bort sin seksjon. Sameiets styre og forretningsfører skal, av registreringshensyn, skriftlig underrettes om overdragelse og utleie.

En sameier som leier bort sin seksjon er ansvarlig for at leietaker følger de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, eller pålegg fra styret eller sameiemøtet. Ved gjentatte brudd på sameiets regler kan styret etter skriftlig advarsel pålegge sameieren å avslutte leieforholdet. Etterkommes ikke dette, er det å betrakte som vesentlig mislighold etter vedtektens § 16.

§6

Det innvendige vedlikehold utføres av den enkelte seksjonseier. Vedlikeholdet skal til enhver tid være slik at eiendommen er i god og forsvarlig stand. Unnlater den enkelte sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper eller skader, kan sameiet besørge vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Skade på eiendommens fellesarealer eller på omkringliggende seksjoner som skyldes en sameiers manglende vedlikehold skal utbedres av sameieren uten opphold.

§7

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, dog slik at sameieren skal følge de av sameiets vedtatte husordensregler og vedtekter samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§8

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand, leietaker, eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han utbedre eller erstatte uten opphold.

**SAMEIET GENERAL BIRCHS GATE 24
VEDTEKTER, SIDE 2 AV 4**

§9

Sameiets styre treffer avgjørelser om gårdens vedlikehold og vedlikehold av fellesrom, og fastsetter farge på fasader, markiser, m.v. Innenfor sin seksjon må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som berører byggets tekniske anlegg eller konstruksjon, uten at arbeidsplanene på forhånd er fremlagt for, og skriftlig godkjent av styre.

§ 10

Over sameiets virksomhet føres et driftregnskap som avsluttes hvert kalenderår. Sameierne plikter å innbetale forskudd hver måned til dekning av driftsutgifter. Med driftsutgifter menes ikke bare utgifter i forbindelse med driften, men også påkostningsutgifter, renter og avdrag på lån som hviler på sameiet, samt fondsavsetninger. Forskuddsbeløpene beregnes hvert år med basis i et budsjett vedtatt på sameiemøtet. Styret kan endre de beregnede forskuddsbeløp dersom de viser seg å være utilstrekkelige.

§ 11

Sameiet har panterett i hver seksjon stort kr 15.000,- til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har prioritet innenfor 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst, foretatt av en av Forsikringsrådets godkjente takstmann.

§ 12

Ledelse av sameiet forestås av et styre på 6 medlemmer, svarende til en representant fra hver av de seks eierseksjonene. Normalt skal medlemmer og varamedlemmer velges for 2 år på ordinært sameiemøte, og minst ett styremedlem skal velges blant det sittende styre. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene kan være sameiere, sameiers ektefelle, eller sameiers partner i avtalt samliv. Sameiemøtet kan fravike disse bestemmelser dersom det er formålstjenelig.

§ 13

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiemøte med et varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden.

SAMEIET GENERAL BIRCHS GATE 24 VEDTEKTER, SIDE 3 AV 4

På sameiermøtet skal behandles:

- Styrets årsberetning
- Driftregnskap og balanse for foregående regnskapsår
- Ansvarsfrihet for styret
- Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- Budsjett for inneværende driftsår
- Vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan betraktes som normalt årlig vedlikehold
- Ekstraordinære påkostninger på eiendommen
- Valg av styre- og varamedlemmer
- Valg av forretningsfører og revisor og fastsettelse av deres honorarer
- Andre saker som styret ønsker behandlet, eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden.

Til vedtak om større påkostninger kreves minst 2/3 flertall av de fremmøtte stemmer.

På sameiemøte har hver sin seksjon 1 stemme. Ingen kan ved fullmakt representere mer enn 1 seksjon i tillegg til sin egen.

Sameiemøtet ledes av styrets leder eller en av sameiemøtets valgte møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og 2 sameiere valgt på møtet. Utskrift av protokollen sendes sameierne etter møtet.

§ 14

Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av sameierne krever dette med angivelse av årsak. Innkalling til ekstraordinært sameiemøte skal skje med minst 3, høyst 20 dagers varsel. På møtet skal behandles saker som er nevnt i innkallingen.

§ 15

Sameierne vedtar at betaling av månedlige fellesutgifter er å betrakte som betaling av husleie i forhold til Lov om tvangsfullbyrdelse § 234.

§ 16

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med disse vedtekter, sameiemøtes vedtak eller på tross av skriftlig advarsel overtrer sameiets ordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak i sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameiestyret eller forretningsfører i rekommandert brev med angivelse av årsak. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at meldingen er mottatt ved klage til ekstraordinært sameiemøte, som i så

**SAMEIET GENERAL BIRCHS GATE 24
VEDTEKTER, SIDE 4 AV 4**

fall innkalles av styret. Sameiemøtes avgjørelse blir endelig hvis det ikke innen 30 dager etter vedtaket blir reist sivilt søksmål for å få det kjent ugyldig. Når sameiets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin seksjon og overdra den til ny sameier. Dersom sameieren ikke innen rimelig tid har solgt sin seksjon, kan sameiet overta den til en verdi fremkommet ved takstmann oppnevnt av Oslo byrett.

§ 17

Disse vedtekter kan bare endres på sameiemøte ved minst 2/3 flertall av de fremmøtte stemmer.

§ 18

For øvrig gjelder Lov av 23. mai 1997, om eierseksjoner.

Nærværende vedtekter er fastsatt som bestemt på ordinært sameiemøte 08.04.2010.

Vedtekter sist endret 30.05.2016