

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET KEYSERSGATE 4**

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 7 juni 2004.

**§ 1. Navn og formål.**

Sameiets navn er Sameiet Keysersgate 4.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i eiendommen Keysersgate 4, gnr. 208, bnr. 361 i Oslo i overensstemmelse med disse vedtekter og lov om eierseksjoner.

**§ 2.**

Eiendommen er oppdelt i 23 seksjoner; 2 næringsseksjoner og 21 boligseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk.

**§ 3. Fellesutgifter.**

Driftsutgifter (forvaltning, drift, vedlikehold, fornyelser) for eiendommen skal så langt som mulig separeres og belastes den type seksjon som pådrar kostnaden og/eller har nytte av den. Innenfor samme type seksjon fordeles kostnaden etter sameiebrøken.

Næringsseksjonene kan opprette egne renovasjonsordninger og abonnement på vann.

De innvendige fellesarealene betjener boligene. Renhold og vedlikehold, inkludert fornyelser av innvendige fellesarealer bekostes av boligene.

Næringsseksjonene bekoster utvendig utskifting og vedlikehold av fasader, vinduer og dører utenfor sine seksjoner, og boligene utenfor sine.

Av øvrige utgifter som ikke er eller kan separeres, jfr. over, fordeles 25 % likt på samtlige seksjoner. Det resterende fordeles på seksjonene etter sameiebrøken.

Dersom en sameier driver eller iverksetter en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiften enn det sameiebrøken tilsier. Styret fastsetter gebyrer til dekning av utgifter for notering ved eierskifter, utleie m.m.

**§ 4. Vedlikehold - forsikringer.**

Styret påser at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og behørig forsikret.

Sameierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innen sin seksjon med tilleggsareal. Dette omfatter også dører og vinduer bortsett fra utvendig maling som ved behov besørgeres av sameiet. Endringer på fasaden er ikke tillatt uten etter samtykke fra sameiet.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere. Dog kan sameiemøtet med mer enn 2/3's flertall beslutte ikke å gjenoppføre bebyggelsen.

#### **§ 5. Husordensregler.**

Som husordensregler gjelder de regler sameierne til enhver tid bestemmer

#### **§ 6. Mislighold.**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte og selge seksjonen.

#### **§ 7. Sameiernes årsmøte.**

Sameiets øverste organ er sameiermøtet som skal avholdes innen utgangen av april måned.

Det ordinære sameiemøte skal behandle årsberetning, regnskap, samt saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiets styre, jfr. § 9, utferdiger innkallelsen.

Beslutninger fattes med simpelt flertall med mindre eierseksjonsloven foreskriver annet flertall. Flertall regnes etter sameiebrøk. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

#### **§ 8. Styre - revisor.**

Sameiet ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer og 0 til 2 varamedlemmer. Styret velges på det ordinære sameiermøte. Styrets leder velges særskilt.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

#### **§ 9. Styret.**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning.

Styret forplikter sameierne ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap.

Styret er underlagt sameiemøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på sameiemøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige drift av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes ansetter styret vaktmester og bestemmer dennes arbeidsavtale.

#### **§ 10. Endringer i vedtektene.**

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiemøtet med mer enn 2/3-dels flertall.