

**VEDTEKTER FOR  
ROSENHOLM UTOMHUSSAMEIE  
VEDTATT PÅ SAMEIERMØTE  
22.06.2004 med endringer vedtatt på  
sameiermøte 09.04.2013.**

**1. EIENDOMMEN – EIERFORM**

Eiendommen består av del av gnr. 191 bnr. 183 i Oslo og eies i et tingsrettslig sameie av:

Høgåsen Borettslag, gnr. 191 bnr. 161 sameiebrøk 66/166.

Furulia Borettslag, gnr. 191 del av bnr. 181 sameiebrøk 36/166.

Krummedike Borettslag, gnr. 191 bnr. 155 sameiebrøk 28/166.

OBOS (Utleieboliger), gnr. 191 bnr. 154 sameiebrøk 36/166.

Eiendommen er fellesareal for beboerne i boligselskapene og består av atkomstveier, gangveier, parkareal, lekeplasser, biloppstillingsplasser mv.

Sameiet har til formål å ivareta sameierne og deres beboeres fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

**2. RETT TIL BRUK**

Fellessarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige sameiere eller deres beboere.

Beboerne plikter ved bruken av eiendommen å følge sameiets vedtekter, de ordensregler som eventuelt vedtas, og for øvrig de til enhver tid offentlige bestemmelser.

Sameiet kan fastsette nærmere ordensregler.

**3. VEDLIKEHOLD**

Eiendommens samlede uteareal skal holdes forsvarlig vedlike, slik at det alltid fremstår som rent og i god stand, og slik at det kan utnyttes på en for beboerne hensiktsmessig måte.

**4. ÅRSMØTE**

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Årsmøtet har rett og plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold og drift av eiendommen og treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med disse oppgaver.

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret, og bekjentgjøres for sameierne og samtlige møteberettigede minst 8 dager før møtet. Forslag til planer og budsjett må være sendt sameierne senest 1. mars samme år. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Navnene på sameiernes utpekte representant må være innsendt til styret senest 14 dager før ordinært årsmøte. Sameierne har stemmerett etter sameiebrøk. Styremedlemmer, forretningsfører og beboere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Årsmøtet velger en møteleder og en referent samt to personer til å undertegne protokollen blant de stemmeberettigede. Styreleder leder årsmøtet frem til møteleder er valgt. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes sameierne.

Årsmøtets vedtak treffes ved alminnelig flertall, med mindre annet følger av pkt. 5.

Årsmøtet behandler:

- Årsberetning
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av sameiernes bidrag
- Valg av revisor (kun ved bytte av revisor)
- Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 1 av sameierne fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

## **5. KVALIFISERT FLERTALL ELLER ENSTEMMIGHET PÅ ÅRSMØTE**

Endring av vedtektene vedtas av årsmøtet når minst 2/3 av samtlige stemmeberettigede stemmer for vedtaket.

Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlig og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Avvikling av sameie, herunder salg av sameierandel, endringer i kostnadsfordelingen sameierne i mellom eller vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer endringer i eiendommens bruk, krever enstemmighet. Det samme gjelder vedtektsendringer som tar sikte på slike forhold.

## **6. STYRET**

Sameiet ledes av et styre som består av 1 leder og 4 andre styremedlemmer med like mange personlige varamedlemmer. Hver sameier utpeker 1 styremedlem med varamedlem, med unntak av Høgåsen Borettslag som utpeker 2 av hver. Dokumentasjon på utpekt styremedlem må fremlegges ved årsmøtets åpning. Medlemmene utpekes for et tidsrom av 2 år og kan gjenutpekes. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret har den daglige forvaltning av sameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til sameiets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av uteareal skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vakselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

Styret holder møte når minst 1 av styremedlemmene krever det.

Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende styremedlemmene. Styrets protokoll gjøres kjent for OBOS (Utleieboler) og styrene i borettslagene nevnt i pkt 1.1 (sameierne). Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

Hvert styremedlem har 1 stemme. Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder, er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret skal påse at eiendommen blir brukt i samsvar med formålet, slik at for eksempel lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder den daglige drift, i fellesskap forplikte sameiet ved sine underskrifter.

## **7. FORDELIG AV UTGIFTER**

Sameiets utgifter fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk.

Styret kan kreve at den enkelte sameier betaler forskuddsvis å konto beløp til dekning av utgiftene til neste års drift og vedlikehold.

Dersom sameiet avvikles, skal innestående beløp på styrets konto, etter at alle sameiets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal og, alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.