

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET JETTEGRYTA 9 – 29

Vedtatt i sameiemøte 17. desember 1992. April 2014 endret etter Lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr.31. Sist endret 21.12.2007 og trådt i kraft 01.01.2008

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Ski kommune. Sameiet består av 14 - fjorten – boligseksjoner overensstemmende med oppdelingsbegjæring tinglyst 10.02.1992. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.107, bnr.578 i Ski kommune, med organisasjonsnr. NO 992 170 166, og med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RETT TIL BRUK

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller leies ut, forutsatt at brukerne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøte, jf. § 6 om godkjenning. Ved endringer av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må Lov om eierseksjoner § 19 med videre henvisninger følges.

Det knytter seg visse heftelser til seksjonen. Disse er bl.a. tatt inn i den på eiendommen/seksjonens tinglyste kjøpekontrakt som Ski kommune har utstedt.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 3. FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Felleskostnader og fellesinntekter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.

Utgifter til vedlikehold av trappenedganger, inngangdører og strømutfgifter, skal fordeles på dem som bor der.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, herunder utebod og garasje, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Vedlikehold av trappenedganger med inngangsdører til nedgangene har bare de beboere som bor der ansvar for.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar i fellesskap med det ansvar grendelaget til enhver til har.

Overliggende boliger skal kunne benytte bakkeplan for utvendig vedlikehold av bygningen.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves samtidig med innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. GODKJENNELSE AV SAMEIERE ELLER BRUKERE AV EIENDOMMEN

Erverver av seksjon eller brukere av eiendommen må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten sakelig grunn jf. § 3a i Lov om eierseksjoner.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Sameiermøte kan også eventuelt velge varamedlemmer til styret.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år av gangen.

§ 8. STYRETS OPPGAVER OG STYREMØTER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 9. REPRESENTASJON (SIGNATUR)

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift ved styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 10. SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tidel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Sameiere som ikke bruker seksjonen har krav på skriftlig innkalling.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere samtidig med innkallingen til sameiermøte.

§ 11. OM HVILKE SAKER SAMEIERMØTE SKAL OG KAN BEHANDLE

Sameiermøte skal behandle saker oppgitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer,
- d) behandle godtgjøring til styret og revisor.

§ 12. MØTELEDELSE. PROTOKOLL

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet.

Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

§ 13. SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har sameierne stemmerett. Hver seksjon gir én stemme.

Med de unntak som følger av Lov om eierseksjoner eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

§ 14. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt.

§ 15. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 16. PÅLEGG OM SALG. FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere en seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendig endring av fasaden, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes styret

Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet med minst to tredjedeler av avgitte stemmer.

§ 19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr.31 med senere lovendringer.