

Vedtekter

Adresse GOMMERUD BOLIGSAMEIE

NYE VEDTEKTER VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 15. APRIL 1999 I MEDHOLD AV
LOV OM EIERSEKSJONER AV 23. MAI 1997 NR. 31, IKRAFTTREDELSE FRA 1. JUNI
1999. Med endringer på årsmøtet den 19.04.2007 og 15.04.2008. Sist endret på årsmøtet 08.05.2018

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiet Gommerud Boligsameie består av 72 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring dagbokført 4. februar 1987.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 94, bnr. 309 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven §13 annet ledd..

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret. Montering av parabolantenner kan kun gjøres etter styrets skriftlige godkjenning. Monteringen skal gjøres på den måten som styret beslutter og på en slik måte at den ikke skader bygget eller er til sjenanse for øvrige sameiere. Når parabolantennen tas ned, er sameieren ansvarlig for at eventuelle merker på bygning m.v. utbedres. Hvis den enkelte sameier ønsker å sette opp bod på terrasse skal dette gjøres etter vedlagte tegninger og boden skal males i samme farge som yttervegg. Oppsetting av bod må bekostes av den enkelte sameier.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne slik: En halvdel av felleskostnadene fordeles likt på hver seksjon, den annen halvdel fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal) med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

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

§ 4. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, dvs. eierseksjon med tilhørende terrasse(r), forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet vedtas i årsmøtet og fordeles mellom sameierne slik: En halvdel fordeles likt på hver seksjon, den annen halvdel fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal). Innkreving skjer over den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til forretningsfører/styret for registrering.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to numeriske varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8. STYRETS OPPGAVER

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 årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven §31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 9. OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrets medlemmer.

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

§ 10. ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Styret skal senest en måned på forhånd, varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag til behandling skal innleveres styreleder eller forretningsfører og skal være skriftlig og begrunnet.

Bli årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak på årsmøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkalling til møte.

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

- a) behandle styrets årsberetning.
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) budsjett fremlegges

§ 12. MØTELEDELSE

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§13. FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER

I ÅRSMØTETS MYNDIGHET

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

Samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14. OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon én stemme.

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

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i disse vedtektenes §13.

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

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiets styre skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov 17. juli 1978 nr. 56 om årsregnskap m.v. (regnskapsloven).

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§16. FORRETNINGSFØRER

Gommerud Boligsameie skal ha forretningsfører. 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 si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§17. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret 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 enn seks måneder fra pålegget er mottatt .

§ 18. FRAVIKELSE

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 etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 20. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 21. HUSORDENSREGLER

Gommerud Boligsameie skal ha husordensregler. Sameier/beboer plikter å følge de husordensregler som årsmøtet har fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 22. GRILLING

Det er lov å grille på terrassene, primært på kjøkkensiden, dog er bruk av tennvæske ikke tillatt.

§ 23. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.