

VEDTEKTER FOR GJØNNESSKOGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt 18. april 2007

(endret 07. mai 2014)

§1 NAVN

Sameiets navn er Gjønnesskogen Boligsameie. Sameiet består av 79 seksjoner av eiendommen gårdsnummer 18, bnr. 279 i Bærum kommune, hvorav 76 seksjoner er leiligheter og 3 seksjoner er garasjeanlegg.

§2 FORMÅL

Formålet med boligsameiet er å

- a) ivareta driften av sameiet
- b) administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- c) ivareta saker av felles interesse

§3 BRUK OG EIERFORHOLD

Den enkelt sameier har enerett til bruk av sin seksjon med tilleggsareal og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av seksjonen med tilleggsareal må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Hver seksjons eier har rett til bod og garasje plass foruten tilgang til fellesareal som tilhører Gjønnesskogen huseierforening.

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra styret gjøre endringer på de bygningsmessige konstruksjoner i eller ved boligen, eller sette opp radio- eller TV-antenne etc.

Installasjon av peis krever styrets samtykke og må skje i henhold til kommunens bestemmelser.

Det er ikke lov å gjøre utvendige forandringer, det være seg ekstra vindu, utebod og lignende uten at det på forhånd er godkjent av styret.

Stat, kommune eller selskap eiet av disse kan ikke til sammen erverve mer enn 10% av sameiets seksjoner.

§4 VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte sameier skal holde seksjonen med tilleggsareal, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Med vedlikehold forstås for eksempel all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra ringetablå eller sikringsboks, varmtvannsbeholder i bolig, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål og sisterner, samt istandsettelse og oppsteking av vannrør til egen vannlås

og avløpsrør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som den enkelte har satt opp. Vedlikeholdet gjelder også den indre del av terrassen og ventilasjonskanaler og vifte(r).

§5 HEFTELSESFORM

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelser og ansvar i sameiet i forholdt til sameierbrøk.

Styret fastsetter a-kontobeløp som innbetales forskuddsvis annenhver måned av den enkelte sameier.

§6 PANTERETT

Sameiet har panterett med kr. 5.000 i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser til sameiet. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter forsikringsrådets regler.

Hvis tvangsdekning er besluttet gjennomført forbeholdes en ytterligere panterett i den eller de seksjoner det gjelder for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

§7 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet innkalles av styret med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Det ordinære sameiermøtet skal holdes innen utgangen av april måned.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter §7 første ledd.

Årsberetning, regnskap og revisjonsbehandling skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

På det ordinære sameiermøte skal behandles:

- a) styrets beretning
- b) regnskap for foregående kalenderår og budsjett for inneværende år
- c) valg av styremedlemmer og formann, og varamenn til styret
- d) andre saker som nevnt i innkallingen

§8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte innkalles når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§9 MØTERETT PÅ SAMEIERMØTE

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har mulighet til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi rådgiveren rett til å uttale seg. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§10 FØRING AV PROTOKOLL OG VEDTAKSKRAV

Det skal under den valgte møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Kopier av protokollen skal sendes sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forholdt til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdende i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp eller bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som fører til økning av antall seksjoner som igjen øker det samlede stemmetall
- g) 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 sameieren på mer enn 5% av de årlige felles utgiftene.

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.

§11 STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer. Bare fysiske personer kan velges. Styreleder velges særskilt. Tjenestetiden for styreleder er ett år og for styremedlem 2 år. Tjenestetiden for eventuelle varamedlemmer er ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet.

Styremøter holdes så ofte det er nødvendig. Styremøtet ledes av styrelederen. Hvis denne er fraværende velges en annen møteleder. Styret er vedtaksført når flere enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn halvparten av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§12 UGILDHET

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§13 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov om regnskapsplikt.

Regnskapet skal godkjennes av registrert eller statsautorisert revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§14 HUSORDENSREGLER ETC.

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Meldinger gitt fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på etterfølgende årsmøte.

§15 GJØNNESKOGEN HUSEIERFORENING

Alle fellesarealer på Gjønnesskogen felt B3 som ikke er bebygget med bolighus, eies av Gjønnesskogen Huseierforening. Hver seksjon i boligsameiet har rett og plikt til å være medlem av huseierforeningen.

§16 LOV OM EIERSEKSJONER

Denne loven kommer til anvendelse, og er overordnet både vedtekter og husordensregler. Loven har blant annet regler om:

- a) hvordan sameiet skal organiseres
- b) hvilke midler sameiet kan benytte hvis beboere ikke overholder sine forpliktelser
- c) hvilket ansvar styret og styrets medlemmer har