

VEDTEKTER

Sist endret 22. mars 2011

§ 1

Sameiets navn er «Vevelstadskogen Sameie». Sameiet består av 224 seksjoner av eiendommen gnr. 107, bnr. 101 i Ski i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 9.10.85.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken. Sameierbrøken er fastsatt etter innbyrdes verdi (opprinnelig innskudd).

§ 4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, inkludert 1 garasje plass, herunder rett til salg og pantsettelse av disse. Salg og utleie skal meddeles styret for registrering.

Hver enkelt seksjonseier skal informere styret ved bytte, utleie eller leie av en annen garasje plass enn den som tilhører seksjonen.

Sameiet forbeholdes panterett etter gjeldende regler på området, f.t. folketrygdens grunnbeløp

(1 G) til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Finanstilsynets regler.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyest 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som seksjonseier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styreleder og/ eller forretningsfører senest 30 – tretti – dager før ordinært sameiermøte. For at forslaget som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

§ 7

I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre- og vararepresentanter.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller annen valgt møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves dog 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
2. Endringer av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

§ 10

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende, velger seksjonseierne på sameiermøtet et styre på 5 medlemmer. Alle fem velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid som styreleder er 4 år med mulighet til å søke om maksimalt 2 års forlengelse. Før vedkommende er valgbar som styreleder på ny, må det gå minst 2 år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap. Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold, som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

§ 17

Seksjonseiernes ansvar for ytre vedlikehold

Vedlikehold av trevegg(er) i sin helhet ligger under den enkelte seksjonseiers ansvar. Dvs. at utskifting av vinduer, utvendig panel, isolasjon osv. skal betales av den enkelte seksjonseier. Styret har fullmakt til å pålegge beboerne utføring av beising/maling på dugnad. Innkjøp av beis og maling i denne sammenheng gjøres av sameiet. Øvrig ytre vedlikehold inkl. vei og tunanlegg er sameiets ansvar. Omfanget av sameiets vedlikeholdsansvar skal fastsettes i løpende vedlikeholdsplaner som godkjennes av sameiermøtet og innarbeides i årsbudsjettene.

Sameiets ansvar for våtrom dekker:

- vannrør fra kjeller til loft til og med innvendig stoppekran i leiligheten
- avløpsrør fra kjeller til loft til og med leilighetens hovedsluk
- bærekonstruksjoner, skille mellom leiligheter (opp / ned og til sidene) brannskiller
- ventilasjonssjakter

Seksjonseier ansvar for våtrom dekker:

- alt vedlikehold av alle overflater og utstyr, samt rens av avløp til og med sameiets hovedsluk i leiligheten
- at våtrom moderniseres i henhold til Våtromsnormen, se forøvrig Husordensregler § 8

Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge seksjonseieren å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseiers regning. Tvilstilfeller om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret.

§18

Kameraovervåking av garasjene er tillatt. Varselskilter om overvåkingen skal være montert ved samtlige innganger til garasjene.

§19

Regler om leie av Vevelstadsbogen sameies parkeringsplasser i garasjeanlegget:

Parkeringsplassen skal benyttes av leietaker til bil nummer 2 i husstanden. Ved brudd på denne forutsetningen kan styret si opp avtalen med én måneds varsel.

Hver enkelt seksjonseier skal informere styret ved bytte, utleie eller leie av en annen garasjeplass enn den som tilhører seksjonen.

§20

Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997, nr. 31 om eierseksjoner og senere endringer til anvendelse.

VEDTEKTER FOR VEVELSTADÅSEN GRENDELAG

§ 1

Vevelstadåsen boligsameie, Vevelstadsbogen boligsameie og Vevelstadlia boligsameie danner til sammen Vevelstadåsen grendelag.

§ 2

Formålet med Vevelstadåsen grendelag er å disponere og forvalte arealer, rom og materiell som er felles for boligsameiene, samt å administrere vaktmestertjenesten og fellesutvalg.

§ 3

Grendelaget får midler til sin drift ved tilskudd fra de medlemsforpliktende boligsameier, jfr. § 7. Tilskuddene fastsettes forholdsvis etter antall leiligheter i hvert av boligsameiene.

Boligsameiene er forpliktet til å yte tilskudd til dekning av utgiftene ved grendelagets drift.

§ 4

Grendelaget ledes av et styre bestående av ett medlem fra hvert av boligsameiene. Styremedlemmene med personlige vararepresentanter godkjennes på generalforsamlingen for ett år av gangen. Leder velges av generalforsamlingen. Fratrer et styremedlem eller vararepresentant i funksjonstiden, skal vedkommende boligsameies styre oppnevne dennes etterfølger for tiden frem til første ordinære generalforsamling.

§ 5

Styret, som er fullt ut underlagt generalforsamlingen, er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av grendelaget.

Styret forplikter grendelaget utad ved underskrift av lederen og ett styremedlem.

§ 6

Styremøte sammenkalles av lederen når han finner det nødvendig. Krever et styremedlem eller forretningsfører at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styret er beslutningsdyktig når minst ett medlem fra hvert av boligsameiene er til stede.

Styremedlemmer og vararepresentanter har møteplikt. Vararepresentantene møter med tale- og forslagsrett.

Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall.

Styremøte ledes av lederen. Er han ikke til stede, velges en møteleder.

Det føres protokoll fra styremøtene som undertegnes av de frammøtte styremedlemmer.

§ 7

Grendelagets styre utarbeider budsjett for lagets drift. Forslag til budsjett framlegges på styremøte innen utgangen av januar måned, og må godkjennes av generalforsamlingen.

Grendelagets regnskap revideres av en av boligsameienes valgte revisor og sendes medlemmene sammen med innkalling til generalforsamling.

§ 8

Ordinær generalforsamling avholdes årlig, senest en måned etter siste medlemsforpliktende sameies ordinære sameiermøte.

Generalforsamlingen innkalles med minst 14 dagers varsel til gjennomgåelse av årsregnskap, godkjennelse av styremedlemmer og vararepresentanter, samt behandling av spesielle saker som skal være nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinære generalforsamlinger, som innkalles med minst 1 ukes varsel, kan holdes når styret i grendelaget finner det nødvendig eller når minst ett av sameiene skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til andre møter ved behov.

§ 9

På generalforsamlingen skal sameiene møte med beslutningsdyktig styre. Hvert sameie har en stemme.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall, unntatt budsjettbehandlinger og viktige saker hvor det kreves enstemmighet. En sak anses om viktig når den får økonomiske følger for ett eller flere sameier eller går ut over sameienes seksjonseiere på annen måte.

§ 10

Generalforsamlingen velger møteleder.

Det føres protokoll fra generalforsamlingen. Denne undertegnes av ett tilstedeværende medlem fra hvert av sameienes styrer.

§ 11

Grendelaget kan bare oppløses ved enstemmig vedtak på ordinær generalforsamling.

§ 12

Grendelagets vedtekter kan bare endres ved enstemmighet.

Tvister og tolkning av disse vedtekter avgjøres av Sorenskriveren i Indre Follo etter at partene er hørt eller på annen måte som partene er blitt enig om.

Vevelstadåsen, 8. mai 1989