

# **VEDTEKTER FOR MYRA BOLIGSAMEIE (4192)**

## **ORG.NR 975 856 984**

Vedtatt på sameiermøtet 21.2.01

Endret på ekstraordinært sameiermøte 02.09.2014

Endret på ordinært sameiermøte 27.2.2017

*Revidert på ekstraordinært årsmøte 27.11.2020*

Endret på ordinært årsmøte 8 april 2021

### **§ 1. NAVN og OPPRETTELSE, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

1-1

Myra Boligsameie med forretningskontor i Ski, består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 27. desember 1989.

1-2

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr. 129 bnr.239 i Ski med fellesanlegg av enhver art.

1-3

Sameiet omfatter; Gauselveien 3 seksjon 1-4, Gauselveien 4 seksjon 5-8, Gauselveien 6 seksjon 9-12, Gauselveien 8 seksjon 13-16.

Eierbrøken for hver seksjon er 1/16.

### **§ 2. ORGANISERING OG RÅDERETT**

2-1

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet mot bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

2-2

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Definerte arealer er for berørte seksjonseiere gitt midlertidig bruksrett iht. vedlagte Situasjonkart garasjer (08.09-2015), oppdatert 2019 og Installasjoner Myra Boligsameie v3-2019.

Uteplass disponeres etter følgende prinsipp: Skillelinjen for baksiden av huset går fra husets midtpunkt, på sidene fra husets møne, på forsiden fra husets midtpunkt, dog med avsatt plass til parkeringsplasser/ garasjeplasser for alle 4 seksjoner. Ref. 2.4.

2-3

Hver seksjon har rett til å plassere vaskemaskin og/eller tørketrommel i felles vaskerom i kjeller. Disse skal være tilknyttet seksjonens eget strømabonnement.

2-4

Parkeringssituasjonen i sameiet er merket av i Situasjonsskart garasjer (08.09-2015), oppdatert 2019.

Nr. 3:

Seksjon 2 garasje nr. 5.

Seksjon 1, 3 og 4 på opparbeidet plass.

Nr. 4:

Seksjon 8, garasje nr. 4, samt 1 plass ved garasjen.

Seksjon 6 parkering ved garasjedør.

Seksjon 5 og 7, 2 plasser på gårdsplass vis a vis garasje tilhørende seksjon 8.

Nr. 6:

Seksjon 9 ute v/vei venstre side, samt garasje nr.1.

Seksjon 11 garasje nr. 3 til venstre samt på gårdsplass.

Seksjon 12 garasje nr.2, samt gårdsplass til høyre for inngangspartiet.

Seksjon 10 ute v/vei høyre side.

Nr. 8.

4 plasser på opparbeidet plass mot sør.

2-5

Fellesområdene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret.

2-6

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiet fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte

Dette gjelder tiltak som:

- Installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumpe, sol/vindskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt ovenfor, må ved rehabilitering og andre fellestiltak på eiendommen, belastes den seksjonen installasjonen tilhører. Årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

2-7

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

2.8

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

### **§ 3. BYGGING OG VEDLIKEHOLD AV GARASJE**

Ved bygging av dobbel garasje skal to eiere gå sammen om bygging. Garasjene skal bygges på parsellen som naturlig tilhører bygget. Byggesøknad/søknad om tiltak skal godkjennes av styret og skal være iht. Situasjonkart garasjer (08.09-2015), oppdatert 2019 og Installasjoner Myra Boligsameie v3-2019.

Enhver kostnad med garasjene dekkes av eier. Ved bygging av garasje må eier bekoste eventuell reseksjonering av garasjen, hvis dette kreves av kommunen eller styret.

Utleie av garasjeplasser som er bygget på sameiets fellesareal, skal fortrinnsvis skje til de som bor i sameiet forutsatt at lik markedsleie betales.

### **§ 4. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

## § 5. VEDLIKEHOLD

### 5-1

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning.

### 5-2

Den enkelte seksjon har ansvar for opparbeidelse og vedlikehold av arealer definert til midlertidig disposisjonsrett for den enkelte seksjon ifølge eierbrøk.

Selv om oppsatte gjerder, hager og grenseskiller er en del av fellesområdet, vil vedlikeholdsansvaret følge den seksjonen som har denne delen som «sitt» uteareal.

Ved mislighold av vedlikehold på nevnte uteareal, så som gressklipping, kantklipping og maling av oppsatte installasjoner (gjerder), vil Styret ha anledning til å få dette utført for seksjonseiers regning. Et slikt initiativ kan tas av Styret en uke etter 1. purring på dokumentert henvendelse til seksjonseier om aktuelle forhold.

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. Innvendige bygningsmessige forandringer i leiligheten står den enkelte seksjonseier fritt til å utføre, forutsatt at dette gjøres på lovlig måte og nødvendig tillatelse innhentes fra bygningsmyndighetene.

### 5-3

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsapparat.

### 5-4

Vedlikehold og eventuell utskiftning av terrassegulv og terrassetrapp påhviler den enkelte seksjonseier.

### 5-5

For mindre tiltak som ikke dekkes av sameiet, kreves det flertall innenfor en boenhet. Med dette menes tiltak for å forskjønne uteområdene med eksempelvis beplantning, steinsetting, poststativ, søppelstativ eller tilsvarende. En forutsetning er at tiltakene kan gjennomføres til en mindre kostnad, stipulert til mindre enn 2.500,- pr. eierseksjon pr. år evt. etter behov. Denne type tiltak gjennomføres gjerne fortrinnsvis på dugnad slik at det primært kun vil dreie seg om kostnader til materialer. Ved et flertall plikter alle sameierne innenfor boenheten om å dele på kostnadene.

5-6

Sameiermøtet vedtar avsetning på særskilt (*spare*) konto til dekning av større fremtidige vedlikeholdsutgifter. Dette skjer ifølge vedlikeholdsplan for påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til denne konto er inkludert i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

5-7

Panterett for seksjonseiernes forpliktelse.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **§ 6. STYRET**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

## **§ 7. STYRETS ARBEID**

7-1

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner anledning til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

7-2

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- og bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

7-3

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7-4

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn 2 deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

7-5

Styret har ansvar for å informere seksjonseierne om styrets løpende arbeid. Dette skal gjøres gjennom felles informasjonsskriv etter behov, minimum 2.ganger pr. år.

7-6

Innkallinger til styremøter, referater fra styremøter og andre dokumenter skal lages og lagres digitalt i systemet til OBOS.

## **§ 8. ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 av sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med mer enn et vanlig flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## **§ 9. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets Årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til evt. godkjenning
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Innmeldte saker iht. oppgitte frister

## **§ 10. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være sameier.

Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

## **§ 11. OM ÅRSMØTET**

I Myra Boligsameie har hver seksjon en stemme. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

## **§ 12. REGNSKAP**

Styret skal, i samarbeid med forretningsfører, sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### **§ 13. FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet har med vanlig flertall vedtatt at sameiet skal ha OBOS som forretningsfører. Det er i den forbindelse utarbeidet en egen kontrakt mellom partene.

### **§ 14. UTLEIE**

Dersom et medlem leier ut sin leilighet, skal leietakeren informeres om sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak av årsmøtet og kontaktinformasjon til styret.

Utleier skal melde styret om leieforholdet og av sikkerhetshensyn, oppgi kontaktinformasjon om leietaker.

I sameiet er korttidsutleie tillatt til maks 60 dager i året og maks 30 dager sammenhengende.

### **§ 15. MISLIGHOLD**

Mislighold av seksjonseiers plikter og eventuell fravikelse vil bli fulgt opp av forretningsfører i OBOS, etter Eierseksjonslovens §§ 26-27 og tvangfullbyrdelsesloven kap. 13, i samarbeid med styret.

### **§ 16. FASADE**

Utskifting av vinduer og ytterdører skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning utarbeidet av styret. Endring av fasadekledning og/eller utvendige farger skal være behandlet i et årsmøte etter forslag utarbeidet fra styret.

Når en resekjonering er foretatt, vil vinduer tilhørende nytt tilført areal være seksjonseiers ansvar.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes og signeres av styret før byggesøknad/melding om tiltak kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

### **§ 17. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 18. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet 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.

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

## **§ 19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder lov om eierseksjoner av 1. jan 2020.

Vedlagt:

- Situasjonskart garasjer (08.09-2015). Oppdatert 2019
- Installasjoner Myra Boligsameie v3-2019).