

Vedtekter for Sameiet Jens Bjelkes gate 81

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 1 forretningsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 8.2.1988. Sameiet har til formål varetta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 231 bnr. 224 i Jens Bjelkes gate 81 med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får full disposisjonsrett til den leilighet/forretningslokale som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av samiemøte, jf. § 6 om godkjenning og § 7 om ordensregler.

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

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

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes styret.

§ 3. Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter 1) størrelsen på sameiebrøken og 2) en fast sameieinnbetaling. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for mislighold som for husleiebetaling i følge husleieloven.

§ 4. Vedlikehold

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

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren(e) til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

Nødvendig utskiftning av vinduer (herunder vinduer på tak og vinterhage) og terassedører, er sameiets ansvar, såfremt ikke utskiftningen skyldes manglende vedlikehold fra seksjonseieren.

Ved utskiftning av eiendeler som bare kommer en enkelt sameier til gode (for eksempel vinduer på tak og vinterhage), og som er sameiets ansvar, skal den enkelte sameier betale en egeandel på tre ganger rettsgebyr.

Styret kan beslutte å avholde dugnader for å vedlikeholde fellesrom og andre fellesarealer. Hver seksjon plikter etter varsel på minimum én uke å stille med én person på dugnaden. Dersom ingen fra seksjonen møter på dugnaden, kan styret belaste seksjonen med et beløp tilsvarende 1 gang rettsgebyret.

§ 5. Vedlikeholdsfond

Sameiemøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til dette fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Godkjennelse av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenheten må meldes styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes blant annet at eiendommen skal benyttes til forretningsmessig utleie.

§ 7. Ordensreglement

Sameiemøtet fastsetter et ordensreglement som sameiere og beboere plikter å overholde.

§ 8. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

§ 9. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak for sameiermøtet. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

§ 10. Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i felleskap tegner lagets navn.

§ 11. Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst én tiendedel 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 8 dager, mest 20 dager. Som skriftlig innkalling regnes også innkalling per e-post. Sameierne plikter å opplyse styret om e-postadresse som innkallingen skal sendes til. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjeters flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra Styret
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13. Møteledelse og avstemming

Sameiemøtet ledes av et av styrets medlemmer. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller deg gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Om sameiemøtet

I sameiemøte har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullemektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon samt en ekstra fra forretningsseksjonen har rett til å være til stede på sameiemøtet og til å uttale seg.

§ 15. Revisor

Sameiets revisor skal velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

§ 16. Sikkerhet

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp som for svarer til folketrygdens grunnbeløp til sikkerhet for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 25 første ledd.

§ 17. Mislighold

Ved mislighold har styret rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonimisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtektene og ordensreglementet.

§ 18. Bygningsmessige arbeider

Utskiftninger av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegg spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

Både innvendige og utvedige bygningsmessige arbeider skal utføres i henhold til enhver tid gjeldene lover og forskrifter og i henhold til sameiets vedtekter.

Det er ikke lov til å montere elektriske vifter i luftekanaler eller på annet vis koble elektriske vifter til luftekanaler.

§ 19. Endringer i vedtektene

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

§ 20. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

Vedtektene for Sameiet Jens Bjelkes gate 81 er vedtatt på det ordinære årsmøtet den 27.2.1989 i medhold av lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 og er endret på ordinært årsmøte 26. mars 2012 og 19. februar 2013, 18 februar 2014, 10 mars 2015 og 10 mars 2016