



VEDTEKTER FOR FURUKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet den 17.06.97
Sist endret på sameiermøte den 30.03.05
Sist endret på sameiermøte den 26.03.07
Sist endret på sameiermøte den 04.03.09
Sist endret på sameiermøte den 23.03.10
Sist endret på ekstraordinært sameiermøte den 24.10.12
sist endret på sameiermøte den 05.04.17

§ 1

Sameiets navn er Furukollen Boligsameie. Sameiet består av 59 seksjonerte rekkehusleiligheter av eiendommen gnr. 176, bnr. 114, Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 04.07.97.

§ 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 sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter areal.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Sameiet forbeholdes panterett for inntil 1 G. til dekning av sameiets fellesutgifter. Panteretten tinglyses på seksjonen til 1. prioritets panterett. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallelsen 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 sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen den tidsfrist som styret fastsetter. 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 sameierne 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 sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har et husstandsmedlem møte og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees 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. Konstituering
2. Årsberetning fra styret

3. Godkjenning av årsregnskapet
4. Godkjenning av budsjett for inneværende år
5. Valg av styre- og vararepresentanter
6. Valg av revisor
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen
8. Avslutning

§ 9

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

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 sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Alle beslutninger skal treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. 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 ansees 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 sameier.

4. Binde sameie til avtaler og/eller påføre sameie kostnader, som ikke gjelder drift/vedlikehold av sameie.

Vedtaket om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

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

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende, velger sameierne på sameiermøtet et styre som blir bestående av 1 leder, 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt for 1 år ad gangen. Styre- og varamedlemmer velges slik at det alltid er minimum 2 medlemmer fra det gamle styret som fortsetter i det nye. Tjenestetid for styre- og varamedlemmer er normalt 2 år ad gangen.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. 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 fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et 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 ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Oppskyting av fyrverkeri skal foretas på nærmeste ballplass, evt. snuplassen i enden av Åslandhellinga. Dette pga. brannfaren.

§ 17

Foruten kjøretøy kan maksimum et sett dekk oppbevares pr. parkeringsplass i garasje/ carport. Øvrige gjenstander står styret fritt til å fjerne med forutgående varsel.

§ 18

Hensatte biler på parkeringsplassen som mangler skilt eller gyldig årsavgiftoblat, taues uten varsel dersom ikke styret har gitt skriftlig tillatelse.

§ 19

Sameiets utgifter skal fordeles likt på samtlige seksjoner. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Unnlåtelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold, som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

§ 20

Vedlikehold av boligen påhviler den enkelte sameier. Dette omfatter fullverdig indre og utvendig vedlikehold og fornyelse av boligen, derunder vinduer og vinduskarmer inn og utvendig, balkongdører og forøvrig alt som er til eksklusivt bruk. Med eksklusivt bruk menes også terrasse med tilbehør, panel og beising samt takrenne og tak. Den enkelte seksjonseier må også påse at bruken av pipa er i henhold til lover og regler. Øvrige vedlikehold samt vei og øvrige fellesareal er Sameiets ansvar. Ev. egenandel til forsikring påfaller den som er vedlikeholdsansvarlig.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold eller la vedlikeholdet utføres på sameiers regning. Tvilstilfeller om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret. Innvendig forandringer av boligen er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med den til enhver tid gjeldende byggeforskrifter, eller ulempe for andre sameiere. Husfarge m/detaljer bestemmes av hver enkelt tomannsbolig/rekkehus, dvs. at begge seksjoner i en tomannsbolig eller alle seksjoner i rekkehuskjeden må enes om felles fargevalg.

Tilbygg, utvendig arrangement på terrasse eventuelt bygningene forøvrig skal på forhånd godkjennes av styret. Dette også vindustyper ved eventuell utskifting, fasadeendringer. Styret kan dog ikke nekte uten saklig grunn.

Postkassene som skal henge på postkassestativene skal være grønne og inneha ca. samme mål som standard postkasser.

§ 21

Forøvrig kommer lov av 4.mars 1983, nr.7 om eierseksjoner til anvendelse. (Med endelig vedtak av ot.prp.nr. 33,1995-96 endring av lov av 4. mars 1983 om esl).

§ 22

Sameiet inngår egne avtaler ifht. Leveranse av kabel-TV og bredbånd. Det er ikke tillatt å montere antenneanlegg som parabol og lignende. Sameiere som har behov for et bredere tilbud enn det som tilbys i gjeldene avtaler, må selv ta ansvar for anskaffelse og kostnader forbundet med en eventuell utvidet programpakke eller lignende.

§ 23

Garasjeplasser er ikke tillatt å selge, eller leie ut, til noen andre enn seksjonseiere i Furukollen Boligsameie.

§ 24

Videoovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hæverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er Styret som skal administrere videoovervåkingen.

§ 25

Siste endring i regelverket av kommunen, som sier at det kan bygges blant annet garasje, uthus, verksted, hobbybod, skrivestue, veksthus, dukkestue og lignende uten å søke fra og med 01.06.2016.

Det er tillatt for å bygge en lekehytta/boden maksstørrelse på 3 kvm og makshøyde 2m. Det må være samme fargekode som huset. Kan ikke stå inntil huset. Alle må sende skriftlig søknad for å få byggetillatelse fra styret.