

Boligsameiet Dalstunet 2

Internett: www.dtunet2.com

E-post: styret@dtunet2.com

Facebook Gruppe: Dalstunet2



VEDTEKTER

FOR BOLIGSAMEIET DALSTUNET 2 (Sist oppdatert: 04.05.2022)

§1

Sameiets navn er Boligsameiet Dalstunet 2. Sameiet består av 30 boligseksjoner av eiendommen gnr. 125 bnr. 420 i Ski kommune.

Vedtektene er vedtatt i årsmøte 3 april 2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

§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.

§3

Den daglige ledelsen av sameiet forestås av et styre på 3-5 medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Styrets medlemmer skal være sameiere. De velges for 2 år. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Dog skal styremøte finne sted minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge opp sameiets økonomiske stilling gjennom innhentede regnskapsoversikter. Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Styret tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§4

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet minst 4 uker før, innkallingen skal angi sted og tid for møtet. Skriftlig dagsorden, herunder forslag styret har mottatt innen fristen som sendes ut minst 1 uke før møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. På ordinært årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§5

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

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

§ 6

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger fattes av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie 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 eller omvendt,
- f) Samtykke til reseksjonering,
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

§7

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis ledelsen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

§8

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, herunder ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtektene er lagt til andre organer.

§9

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

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Dersom unnlatelsen har vart mer enn 2 kvartaler, skal styret sende fordringen til rettslig inkasso, såfremt ikke spesielle forhold skulle tilsi noe annet.

§10

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 6 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§11

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten seksjonseierens samtykke.

§12

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§13

Lading av elektriske kjøretøy skal kun gjøres i henhold til gjeldende forskrifter og normer.

Sameiet har opprettet et fellesanlegg for lading av elektriske kjøretøy, lading skal kun skje gjennom dette, og ihht de retningslinjer styret til enhver tid har satt i gjeldende husordensregler. Om man ønsker å kople opp ladestasjon i carport, så skal dette ikke skje uten å først fått styrets samtykke, og at så skjer ihht de retningslinjer styret har satt.

Alle seksjonseiere betaler for sitt eget energiforbruk i anlegget. Prisen pr kWh i ladeanlegget kan bli endret i henhold til utgifter i anlegget. Dette settes av styret. Styret skal påse at prisen gjenspeiler de totale kostnadene for forsvarlig drift, vedlikehold og nedbetaling av infrastruktur.

§14

Det er utarbeidet reglement for installasjon av varmepumper i sameiet. Reglementet gjør alle pliktige til å søke til styret før varmepumpe monteres, og den må monteres etter gitt reglement.