

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIE SKOTFOSS ORG.NR. 999 240 925

§1

Sameiets navn er BOLIGSAMEIE SKOTFOSS.

Sameiet består av 26 seksjoner på g.nr. 283, br.nr. 38 i Skien kommune.

Hver seksjon består av leilighetens bruksareal. Hver seksjon gis bruksrett til balkong, kjellerbod samt biloppstillingsplass.

§2

Sameiets formål er å:

1. Ivareta driften av Sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse slik at den enkelte sameier får best mulig utnyttelse av sin selveierseksjon.

I tilfelle tvil om sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 8.

§3

Den enkelte sameier har fullråderrrett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene, eventuelt andre utgifter sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Ingen kan kjøpe eller på noen annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

§4

Sameiets øverste myndighet er sameiemøtet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også styrets årsberetning, revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes styret innen 15. febr. For at forslaget som nevnt i § 7, pkt. 6 skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Likevel kan det besluttes å innkalle til ekstraordinært sameiemøte til avgjørelse av forslag som er framsatt på møtet.

§5

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til

ekstraordinært sameiemøte med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§6

I sameiemøtet 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 ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiemøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Møterett og talerett har også sameiets revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon, dvs. fra de boligseksjoner som ikke bebos av sameieren selv. Styremedlemmene og forretningsfører har møteplikt. Det er bare sameieren som har stemmerett.

§7

På det ordinære sameiermøtet skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenne årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år .
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§8

Sameiemøtet ledes av styrets formann. Hvis formann ikke er tilstede velger sameiemøtet en møteleder blandt de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av 2 av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de angitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Begrensning av sameierens råderett over seksjonene.

§9

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende velger sameierne på sameieårsmøtet et styre på 3 medlemmer inkl. formann. Videre velges 3 varamedlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år, varamedlemmene for 1 år.

Styret fungerer som valgkomite.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiemøte.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av formann, eventuelt i dennes fravær valgt nestformann.

§10

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede.

I felles anliggender representerer styret sameierne.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig.

§11

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk interesse i.

§12

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiemøtet.

§13

Beboerne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelse overfor sameiet.

§14

Utgifter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, bærer sameierne seg imellom med 1/26. del. Fellesomkostninger i henhold til dette omfatter så som forsikringer, skatter, avgifter, drift og vedlikehold av fellesanlegg, vaktmester, forretningsføring, lys, plenklipp og snørydding samt bygningsmessige vedlikehold etc.

Til dekning av nevnte fellesomkostninger som etter ovennente påløper sameiet, fastsetter styret et å kontobeløp som betales forskuddsvis hver 2. måned med forfall 15. febr., 15. april, 15. juni, 15. aug., 15. okt., og 15. des.

Dersom forskuddsbeløpet ikke skulle dekke de faktiske utlegg, er sameierne forpliktet til å foreta tilleggsinnbetalinger med 14. dagers varsel. Ved forsinket innbetaling påløper morarenter i h.h.t. lov. om renter ved forsinket betaling av 17.12.1996. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende 3 måneders skriftlig varsel å flytte og selge seksjonen.

§15

Indre vedlikehold av leilighetene med tilhørende boder, påhviler den enkelte seksjonseier. Med indre vedlikehold forstås all oppussing av gulv, vegger og tak, istandsetting og fornyelse av vinduer med glass, dører og låser. Vvs anlegg med tilknyttet utstyr og renhold. D.v.s. alt innenfor seksjonens vegger.

§16

Sameierne er forpliktet til å behandle med aktsomhet eiendommen med påstående bebyggelse. Den enkelte sameier er ansvarlig for enhver skade som kan tilbakeføres til han, hans husstand, eventuelt fremleier eller andre som er gitt adgang til eiendommen.

Eiendommen skal kun benyttes til beboelse og den enkelte sameier må ikke nytte eiendommen slik at de øvrige sameiere sjeneres av larm, støy, røyk eller lignende.

Den enkelte sameier er ikke berettiget til å foreta bygningsmessige endringsarbeider uten sameiestyrets tillatelse dersom disse arbeider endrer bygningens eksteriør eller på annen måte kan få betydning for de øvrige sameiere.

§17

Unnlater en sameier å foreta det indre vedlikehold som etter § 15 er pålagt han og som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikehold på hans regning.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte leiligheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når det er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§18

En sameier skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Ved vesentlig misligholdelse kan sameiet kreve at brukeren av leiligheten fraflytter selv om denne ikke er sameier. Sameierne kan i slike tilfeller begjære utkastelse uten søksmål og dom i medhold av tvangsfullbyrdelseslovens § 3, nr. 9.

Forøvrig kommer Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

Vedtektene er revidert og vedtatt 25.05.2023