

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOGLITUNET

orgnr. 912 557 154

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Skoglitunet. Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 105, bnr. 223 i Drammen kommune.

Sameierbrøkene er tinglyst og fremgår av grunnboken. Tinglyste tilleggsdeler består av carport og biloppstillingsplass.

Delene av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter med tilleggsdeler er fellesareal. Selv om carport og biloppstillingsplass inngår i bruksenheter som tilleggsdeler, står sameiet for vedlikehold av bygningen til carport og biloppstillingsplass.

2. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheter og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Styret skal underrettes om alle overdragelser.

4. Utleie

Dersom en seksjonseier leier ut sin bruksenhet eller deler av denne, skal seksjonseieren oppgi kontaktinformasjon til leieren til styret.

5. Seksjonseierens vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheter slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Ved mistanke om skader på bygningsmasse eller utvendig fellesareal skal styret varsles uten ugrunnet opphold.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) ventilasjonsanlegg, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører med tilhørende låser
- j) ladeboks for elbil
- k) innvendig vedlikehold/renhold av carport
- l) innretninger som seksjonseieren selv har montert/satt opp

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal holde sluk, ventilasjonsanlegg og avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for skadedyr og insekter. Ved mistanke om skadedyr eller problemer med insekter skal styret varsles.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

6. Sameiets vedlikehold

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen til boligene og carport, biloppstillingsplasser, samt felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

7. Bygningsmessige arbeider

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider eller etablere innretninger som påvirker eller berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og/eller utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder blant annet:

- a) utskifting av vinduer og ytterdører
- b) oppsett av markiser, annen utvendig sol- eller vindskjerming, antenner, fastmontert belysning, varmepumper og lignende
- c) endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger, etablering av løpestreng/hundegård og andre utvendige innretninger
- d) endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende

Kostnader til vedlikehold og utskiftninger av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Alminnelig vedlikehold av sameiets fellesareal kan gjennomføres med godkjenning fra styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

8. Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen med tilhørende bygningsmasse til enhver tid er forsikret. Alle forsikringssaker på felles forsikring skal meldes til styret uten ugrunnet opphold.

Hver seksjonseier er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring.

9. Parkering og lading av elbiler

9.1 Parkeringsplasser

Hver seksjon har en tilleggsdel som består av én carport og én biloppstillingsplass. Parkering på andre steder på sameiets tomt er ikke tillatt.

9.2 Lading av elbiler

Carportene er tilrettelagt for lading av elbil tilknyttet sameiets felles anlegg. Seksjonseier kan montere ladeboks i carport og bærer selv kostnadene i denne forbindelse. Lading belastes seksjonseier etter forbruk og styret kan bestemme at det skal fastsettes et akontobeløp til dekning av fremtidig forbruk.

Det tillattes ikke å lade på andre strømkurser i fellesanlegget og seksjonseier kan heller ikke benytte seg av andre løsninger enn den som er godkjent av styret fra egen seksjon. Styret kan utarbeide nærmere instruks for bruk av ladestasjoner. Alternative anordninger/annet utstyr for lading vil bli demontert for seksjonseiers regning.

Seksjonseier er ansvarlig for at vedlikeholdet og sikkerheten ved sin ladestasjon er ivaretatt, samt at bil og ladekabel er i god stand.

10. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, samt kostnader som knytter seg til sameiets vedlikehold av carport, biloppstillingsplasser og ventilasjonsanlegg. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Vann- og kloakkavgifter betales av den enkelte seksjonseier etter beregning fra egen måler.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler skal stå på en høyrentekonto.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

11. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sin sameiebrøk.

12. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlem tjenestegjør i et år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

13. Forretningsfører

Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

14. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

16. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

17. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

18. Revisjon

Sameiet skal ikke ha revisor.

19. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Forholdet til eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.