

VEDTEKTER

for

Skogen Boligsameie org. nr. 975 485 579

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 10. april 2019. i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist endret 19. april 2017

Endret på ordinært årsmøte 26. april 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skogen Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30. desember 1986

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 144 boligseksjoner på eiendommen gnr 104 bnr 294 i Ski kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk tilsvarende 1/144.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår 2. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har bruksrett til å bruke sin bruksenhet. Den enkelte sameier har særskilt bruksrett og vedlikeholdsplikt for det hageareal som grenser til seksjonen etter arealbeskrivelse (Rode-kart) som vedlegges som bilag og er en del av disse vedtekter.

Eventuelle søknader om endringer i hagearealer skal fremlegges for styret. Medfører søknaden en utvidelse eller annen endring av arealet, som ikke overstiger 10 kvm, kan styret gi sin godkjenning. Dersom utvidelsen eller endringen er større enn 10 kvm, må søknaden fremlegges for sameiet på årsmøte. I alle tilfelle skal det innhentes uttalelse fra eventuelle berørte sameiere før vedtak fattes.

Areal som kreves for oppføring av de typer tilbygg som sameiet har gitt generell tillatelse for, er unntatt fra de begrensninger som denne paragrafs 2. ledd setter.

Ved utvidelse av endeseksjoner vil sameierne samtidig få et hageareal tilsvarende bredden av utvidelsen. Bredden på nytt hageareal avgjøres før utbygging.

Beplantning som tar sol og lys fra en seksjon, kan forlanges fjernet etter avgjørelse av styret.

(2) 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.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig hageareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor hageareal til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor hageareal.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Alle seksjoner har hver for seg midlertidig bruksrett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal.

Alle seksjoner har hver for seg midlertidig bruksrett til en garasje beliggende på sameiets fellesareal og eneretten gjelder frem til 2048.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Vedrørende dyrehold vises til ordensreglene § 5 A

4. Sameiets garasjer

Garasjer og boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Hver seksjon kan kun eie en garasje. Til den enkelte seksjon tilhører en bestemt garasje som er nærmere angitt i eget bilag, og som er en del av nærværende vedtektsbestemmelser.

Regler for bruk av garasjeanleggene følger av vedlegget «Regler for garasjene i Skogen boligsameie»

I spesielle situasjoner som nybygging, nødvendig renovering og lignende, og dersom det er hensiktsmessig for vedlikehold av sameiets eiendom, kan eier av en garasje overføres til en annen og tilsvarende garasje i minimum samme stand, sammen med bruksretten. Det skal søkes å finne en tilsvarende garasje så nær eiers bolig som mulig.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en garasjeplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Det påhviler sameierne det fulle ansvar for innvendig vedlikehold av seksjonene, samt annet som hører inn under og disponeres av seksjonen.

Utvendig vedlikehold som maling, beising, utskifting av skadde panelbord, vedlikehold av piper og luftekanalanlegg, samt reparasjon av taket, er den enkelte sameiers ansvar. Endeseksjonene har plikt til vedlikehold av tilgrensende gavlvegg.

Det enkelte hus har plikt til i fellesskap å vedlikeholde felles boder innvendig og utvendig.

Felles ledningsnett innenfor husets grunnmur er et ansvar for de sameierne som bebor det enkelte hus. Det samme gjelder for takrenner og nedløpsrør.

Sameiet kan foreta felles innkjøp av maling, materialer m.v., for å bevare sameiers enhetlige preg.

Øvrige vedlikehold ytre fellesanlegg, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel, la dette utføre for sameierens regning.

5-2 For bygningsmessige arbeider i sameiet, gjelder følgende:

(1) Bygging av standard terrasse på stueside i øvre plan for hustype, se vedlagte tegning. Arbeidene skal være ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start.

Det skal være samme type rekkverk for alle 4 seksjonene i samme rekke.

Arbeidene kan først starte når skriftlig samtykke fra styret, og Ski kommune foreligger, samt erklæring om at hvis tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstilling av arbeidet på eiers bekostning.

Bygging av standard terrasse rundt hjørnet i hustype B, inngår som standard løsning.

(2) Bygging av standard vindfang for hustype A, se vedlagte tegning. Arbeidet kan først starte når skriftlig samtykke fra styret og Ski kommune foreligger.

(3) Endring at takbelegg.

Arbeidet må gjelde alle 4 seksjoner i rekken, og arbeidet skal være ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start. Takfargen skal være sort. Er en av sameierne innenfor en rekke uenig i endringene, har denne sameier vetorett. Arbeidene kan ikke starte før skriftlig erklæring om at i fall tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstilling av arbeidet på eiers bekostning.

(4) Endring av farge på hus.

Farge på hus, vinduer, leegger og gjerder, kan velges fritt innenfor den enkelte rekke. Det er en forutsetning at det er ensartet fargevalg innenfor rekken, og at endringen av farge er ferdigstilt innen ett år etter arbeidets start.

Arbeidene kan ikke starte før skriftlig erklæring om at i fall tidsfrist ikke overholdes, kan sameiet besørge ferdigstilling av arbeidet på eiers bekostning.

Er en av sameierne innenfor en rekke uenige i et fargevalg, har denne sameier vetorett.

(5) Styret har fullmakt til å godkjenne følgende standard løsninger:

- Innsetting av nytt kjellervindu til bod under trapp i rekkehus type B.
- Utskifting av stort stuevindu til skyvedør med standard terrasse for rekkehus type B.
- Oppsetting av bod under standard terrasse for rekkehus type B.
- Oppsetting av terrasse i plan med stuegulv for rekkehus type A.
- Oppsetting av standard vindfang/gang for rekkehus type A

(6) Oppsetting av markiser.

Ved oppsetting / komplettering av markiser, bør fargevalg være mest mulig ensartet innenfor den enkelte rekke.

(7) Ved ombygging, påbygging, eller ved øvrige endringer av bygningene/fasadene eller tomten, skal berørte sameiere gis anledning til å uttale seg. Sameiermøtet skal før slike arbeider igangsettes, ha gitt sin godkjennelse med minst 2/3 flertall.

Dette gjelder også for utskifting av vinduer eller dører som forårsaker fasadeendringer. Det økonomiske og praktiske ansvar påligger den enkelte seksjonseier/husrekke.

Ved enhver endring som krever sameiets eller styrets godkjenning gjelder følgende:

- a) Arbeidet kan først påbegynnes når skriftlig samtykke fra sameiet og Ski kommune foreligger. Videre må ikke arbeidet begrense de øvrige seksjonseieres adkomst til egen bolig.
- b) Byggeperioden skal, av hensyn til andre beboere, gjøres kortest mulig og være klart avgrenset i tid.
- c) Seksjonseieren må selv besørge å skaffe til veie de nødvendige kommunale tillatelser, og forsikre tilbygget i byggeperioden og etter ferdigstilling.
- d) Eventuelle økninger i kommunale avgifter som følge av påbygg eller endringer, må betales av seksjonseieren.
- e) I byggeperioden må byggeplassen være forsvarlig sikret mot adkomst for uvedkommende.
- f) Etter at byggeperioden er ferdig, skal alle fellesarealer (gangvei, plener, tørkeplasser etc.) settes tilbake i sin opprinnelige stand.

Dersom en seksjonseier unnlater å følge denne §, kan styret etter forutgående varsel, iverksette utbedringstiltak for seksjonseierens regning.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-3 Roder

Sameiet inndeles i 5 roder, i henhold til beskrivelse i oppdelingsbegjæringen. Ved dugnad er det naturlig at rodenes beboere konsentrerer sitt bidrag til innsats innenfor sin rode.

Roder kan søke styret om midler til miljømessige aktiviteter.

Det er strenge krav til likebehandling av alle garasjeeiere i sameiet, uavhengig av om sameier har ny eller gammel garasje. Teksten i «Regler for garasjene i skogen boligsameie punkt D» kan misforstås i en tvetydig retning. Samtidig må sameiets fellesansvar for vedlikehold av garasjene gjelde samtlige garasjer. Det å forfordle de med gamle garasjer er ikke lov.

5-4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

(2) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styremedlem og varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Styret utpeker selv nestleder og sekretær.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har bruksrett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle densregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

REGLER FOR GARASJENE I SKOGEN BOLIGSAMEIE.

(etter endring på ordinært sameiermøte 2006, sameiermøte 19. april 2017 og årsmøte 4. april 2019)

A. Bare seksjonseiere (beboere) i Skogen Boligsameie kan benytte garasjene.

B. Garasjene skal ikke benyttes til noen form for oppbevaring, som hindrer innkjøring/oppbevaring av biler eller andre kjøretøyer. Båtbygging, verkstedsvirksomhet o.l., er ikke tillatt.

C. Garasjeportene skal alltid holdes lukket og låst

D. Vedlikehold av garasjeportene, utskifting av skadd panel, tak, samt beising/maling på utsiden besørages av sameiets styre. Utgiftene skal dekkes av sameiets felleskostnader som justeres iht dette behov.

Sameier er forpliktet til å stille garasje til disposisjon for preventivt vedlikehold en gang per år, etter nærmere angivelse fra styret. Utbedring av skader, og vedlikeholdskostnader på garasjer der garasjen ikke har vært til disposisjon for preventivt vedlikehold kan føre til at utbedring skjer for eiers regning.

Innvendig vedlikehold besørages av den enkelte garasjeier.

Alle skader som oppstår meldes til sameiets styre innen rimelig tid, som vil avgjøre ansvar og videre behandling av skaden. Dersom skaden ikke er varslet innen rimelig tid, kan utbedring utføres for eiers regning. Garasjene er forsikret på samme måte som boligene.

Garasjestrøm belastes hver sameier i h. t. avlest strømmåler (automatisk avlesning som kan kontrolleres manuelt), normalt 2 ganger pr. år. I tillegg betaler hver garasjeier en årlig avgift for behandlingen som fastlegges av styret, for tiden kr. 150,-. Ved eierskifte skal beskjed om strømvlesning sendes styret som vil lese av strøm og fakturere tidligere eier.

E. Garasjeeierne må ikke montere innredninger som medfører ulempe for de øvrige garasjeeierne, eller påfører anlegget økte utgifter.

F. Ved oppbevaring av ildsfarlige væsker og andre artikler, som representerer brann eller eksplosjonsfare, vises til offentlige bestemmelser, som eierne er forpliktet til å følge og gjøre seg kjent med.

G. Det påhviler garasjeeierne å holde garasjene rene for olje, fett og smuss. Eierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som fastsettes.

H. Utleie av garasjene i sameiet, er kun tillatt til sameierne eller leietagere i Skogen Boligsameie.

I. Lading av bil i garasje skal kun utføres i innretning som er godkjent for dette, og installert av kvalifisert personell. Søknad som å sette opp slik innretning må godkjennes av styret, som også holder oversikt over hvilke garasjer som har slik innretning.

J. Ovenstående regler er å betrakte som en del av husordensreglene.