

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKEIBO

1. SAMEIEMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. De har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eier to eller flere en seksjon i fellesskap, må de utpeke en til å stemme for seksjonen.

Styremedlemmer, regnskapsfører/forretningsfører har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder, styremedlemmer og regnskapsfører/forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. For det tilfelle at et styremedlem og regnskapsfører ikke er sameier, har de rett til å være til stede i sameiermøte og uttale seg.

Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Møteleder sørger for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Fortrinnsvis ved at man velger en protokollfører på sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og av minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Det ordinære sameiemøtet skal behandle:

- Årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskapet
- Andre saker angitt i innkallingen
- Valg av styre, jfr pkt 5 nedenfor

Det ekstraordinære sameiemøtet skal behandle saker angitt i innkallingen.

2. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIEMØTER

Ordinær sameiemøte, årsmøtet, holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Men normalt i påsken hvert år.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager.

Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og regnskap.

Saker en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret innen 14 dager før møtet.

For at et forslag skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. (helst med kostnadsoverslag)

3. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTET

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10% av sameierne skriftlig krever det, og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker å behandle.

Styret innkaller skriftlig med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt en sakliste over de saker som ønskes behandlet.

4. UGILDHET/INHABILITET

Ingen kan som sameier, eller fullmektig,, eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel ovenfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

5. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3-5 personer hvorav ett medlem skal være leder.

Det kan dessuten være inntil 2 vara medlemmer til styret

Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Bare fysiske personer er valgbar. Styrets leder velges særskilt for 1 år av gangen. Er styrets leder fraværende, utpeker styret hans stedfortreder/nestformann. Antas fraværet å ville strekke over en lengre periode, skal styret innkalle til ekstraordinært sameiermøte for valg av midlertidig eller ny styreleder.

.Gjenvalg kan finne sted.

Styremedlem tjenestegjør i 2 – to – år, dog slik at 2 styremedlemmer alltid er på valg. Vara medlem velges for 2 – to – år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

6. SAMMENSETNING AV STYRET, STYREMØTER

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Ref pkt 5.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs eller når to av styrets medlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrets leder, og det skal føres protokoll over forhandlingene, og vedtakene som fattes. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret forvalter sameiets interesser i hht. lov, vedtekter og sameiets vedtak. Styret skal ansette/avskjedige regnskapsfører.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift, i forhold til aktuell lovgivning.

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

7. SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er å forvalte og å bestyre sameiets gjenstander i samsvar med sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner.

8. DELTAKERE

Deltakere i sameiet (sameierne) er eierne av de enkelte eierseksjoner.

9. BRUK, VEDLIKEHOLD, ORDENSREGLER mv.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Herunder må det ikke uten styrets samtykke foretas utvendige bygningsmessige forandringer, utvendige fargemessige forandringer, oppsetting av gjerder, utvendige antenner eller lignende.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall regulere bruken av fellesarealene.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier, i samforstand med de andre eierne av den enkelte boenhet. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholde for vedkommendes regning.

10. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.
Det gjelder ingen forkjøps- eller løsningsrettigheter.

11. FELLESGIFTER

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Dersom bruk, vedlikehold eller påkostninger av en av eierseksjoner medfører forholdsmessig særlig høye/lave fellesutgifter, skal sameiermøtet vedta at vedkommende seksjonskategori skal bære en større/mindre del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier

12. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

13. ETTERSYN m.v.

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

14. MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 6 – seks – måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge seksjonen(e).

Ref ” lov om eierseksjoner” § 26 ”Pålegg om salg” og § 27 ”Fravikelse”

15. SAMEIEMØTETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

Sameiermøtet kan bare behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

I tillegg til de unntak som er nevnt i eierseksjonslovens § 30, 2. ledd pkt. a) til og med g), hvoretter det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak, så kreves det og minst 2/3 flertall til vedtak om:

nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,

fastsetting og endring av vedtekter, jf. Eierseksjonslovens § 28,

vedtak om omdisponering av vedlikeholdsfond og reklamasjonsfond og annen egenkapital.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant sameierne.

16. VALGKOMITE

Sameiet skal ha en valg komité som velges på sameiermøte.

Valgkomiteen skal bestå av 2-3 medlemmer. Sameiermøtet velger hvem som skal være komiteens leder.

Medlemmenes valgperiode er 2 – to – år. Gjenvalg kan finne sted.

Valgkomiteen skal til det ordinære sameiermøtet komme med forslag på styremedlemmer og vara medlemmer samt på medlemmer av valgkomiteen.

Valgkomiteens leder innkaller til møter i valgkomiteen med to – to - ukers skriftlig varsel.

17. INHABILITET, STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRER

Styremedlem og eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

18. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

19. FORSIKRING

Styret tegner en felles fullverdi huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal – i den utstrekning det er mulig å få slik dekning i Norsk selskap – også omfatte rettslig erstatningsansvar, bruddskader på glass, og ryddingsutgifter. Premien fordeles som fellesutgifter. For øvrig dekke den enkelte eier selv sitt forsikringsbehov når det gjelder innbo etc.