

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BØ PANORAMA

1. NAVN OF FORMÅL

Sameiets navn er Bø Panorama.

Sameiet består av 7 boligseksjoner under gnr. 53 bnr. 257 i Bø kommune, i henhold til seksjonsbegjæring, med uteareal for seksjon 5, 6 og 7 som tilleggsdel. Boligseksjon 1, 2, 3 og 4 har terrasse. Seksjon 1-4 har 2 biloppstillingsplasser og seksjon 5-7 har 1 biloppstillingsplass. Resten av tomtearealet som ikke er tildelt seksjoner, er fellesareal. Eierbrøken er 575/575.

Sameiet har som formål å

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og arealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse

2. SAMEIEMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøte. Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel minst 8 dager og høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med kortere frist, men minst 3 dager.

Sammen med innkalling som skal inneholde tid og sted for møte, sendes sakslista. Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiemøte, skal sendes skriftlig senest 6 uker før møte.

Ordinært sameiemøte skal behandle:

- styrets årsberetning
- regnskap og budsjett
- valg av styremedlemmer og revisor, ev. godtgjørelse for disse
- andre saker som er nevnt i innkallingen

I sameiemøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eier har ett hustandsmedlem møte- og talerett i sameiemøte.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som er myndig. Fullmektig skal vise fram skriftlig fullmakt.

Sameiemøte vedtar vedtekter og husordensregler.

Sameiemøte ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under leders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og på alle vedtak som treffes på sameiemøte. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er leders stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller størrelse må anses som vesentlige.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om endring av vedtektene.

3. STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiemøte.

Styret velges av sameiemøte og skal bestå av tre medlemmer inklusiv leder. Lederen velges av styret. Styremedlemmene og leder velges for ett år. Det velges ett varamedlem for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele prokura.

4. DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Private uteareal skal holdes i orden slik at de ikke er til sjenanse for de andre seksjonseierne.

De skal holdes ryddige og beplantes i samsvar med fellesarealet.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ved salg og framleie plikter sameier å meddele dette skriftlig til styret for registrering. Sameier plikter ved fremleie å gjøre leietaker kjent med vedtekter, ev. husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameier plikter å følge husordensreglene og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, gjelder Eierseksjonsloven § 26 og § 27.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold, kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for betaling. Det skal fremgå av varsel hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Sameiet forbeholder seg panterett på opptil kr 10.000,- som kan tinglyses i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum, og kan senere vike prioritet, dog slik at den skal ligge innenfor 90 % av seksjonens verdi.

Dersom styret ønsker panterett, må denne etableres av sameierne etter at sameiet er etablert.

I tillegg til ev. tinglyst panterett til sameiet er kjøper kjent med at sameiet har 1.pr.panterett for et beløp tilsvarende Folketrygdens grunnbeløp, jf. Eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

5. FELLESAREAL

Felles tomteareal er alt som regnes som uteareal utenom areal og biloppstillingsplasser som er tildelt hver seksjon. Plenen framfor leilighetene E, F og G tilhører hver av disse seksjonene.

Trappeoppganger og ganger er også fellesareal.
Alt utvendig areal på bygget er felles.

6. VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre ytre rom som hører inn under seksjonen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger herunder vinduer og dørers utvendige flater, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til byggene, er sameiets ansvar i fellesskap. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende periodisk vedlikehold. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres på sameiers regning.

7. SKADER – FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på veggen av sameierne, og faktura blir deretter sendt til den enkelte. Alternativt kan hver og enkelt sameier tegne huseierforsikring. Sameiet skal søke det beste alternativet.

Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet, dersom det er en fellesforsikring.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

8. FELLESENTGIFTER

Sameiernes felles utgifter skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken i seksjonsbegjæring.

Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et akonto beløp som innbetales hver måned av den enkelte sameier.

Ved fastsettelse av akontobeløpene kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte forutsatte utgifter eller større framtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygning.

Fellesutgifter kan være: forretningsfører, forsikring, renovasjon, feiing, vann og kloakk, felles parabolinntak, strøm og vask i fellesareal, vaktmestertjeneste, snøbrøyting, strøsand, felles innretninger og lekeapparater, vedlikeholdsarbeider.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter godkjenning av styret og sameiemøte.

Dersom fordeling av utgifter til standardheving av bygningen utvendig virker urimelig ved bruk av sameiebrøk, kan årsmøte bestemme annen fordeling av utgiftene.

10. BODER/GARASJE/BILOPPSTILLINGSPLASS

Til seksjon 1-4 hører 2 biloppstillingsplasser, og til seksjon 5-7 hører 1 biloppstillingsplass. Det følger fast parkeringsplass til leilighet A og B (plasser mellom B og C).

11. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

12. OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistigheter skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innen sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de vanlige domstoler. Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye sameier før eller samtidig med at overtagelsen finner sted.

Vedtektene ble godkjent på stiftelsesmøtet og revidert på årsmøte 20. februar 2014

For styret i sameiet, 00.00. 2014

styreleder