

VEDTEKTER FOR OPPHEIMHAMNA BOLIGSAMEIE

GNR. 51 OG BNR. 536 I 3817 MIDT-TELEMARK KOMMUNE

Vedtatt i årsmøte 20.mars 2025, iht. Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1 Generelt

§ 1.1

Eiendommen Oppheimhamna Boligsameie, gnr. 51 og bnr. 536 i 3817 Midt-Telemark kommune, består av 20 eierseksjoner med tilhørende fellesareal.

§ 1.2

Sameiebrøken er 1/20 for hver seksjon. Foruten boligen omfatter eierseksjonen også 1 sportsbod. I tillegg kan 1 carport kjøpes.

§ 1.3

Den enkelte seksjonseier har en naturlig og eksklusiv bruksrett til tilhørende inngangsparti/veranda/terrasse.

§ 1.4

Hver seksjon har rett på inntil 2 parkeringsplasser, hvorav 1 må kjøpes.

§ 1.5

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomta. Tomta og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenhetene er fellesarealer, slikt som uteområder, veier, grøntområder, parkering og øvrige fellesinnretninger mv.

§ 1.6

Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 1.7

Seksjonseieren plikter til enhver tid å følge gjeldende bo- og trivselsreglement.

§ 2 Styret

§ 2.1

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer, inkludert styreleder og nestleder. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

§ 2.2

Styreleder og nestleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for 2 år. Styremedlemmer kan velges fritt blant sameierne.

§ 2.3

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

§ 2.4

Styret er underlagt årsmøtets vedtak og må forelegge alle viktige saker for årsmøtet.

§ 2.5

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet i styret har styrelederen dobbeltstemme.

§ 2.6

Det innkalles til styremøte av styrelederen ved behov, eller når minst ett av styremedlemmene ønsker det.

§ 3 Årsmøte

§ 3.1

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

§ 3.2

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.

§ 3.3

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars. Styret innkaller til årsmøte med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skjer skriftlig, som skriftlig regnes elektronisk kommunikasjon.

§ 3.4

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning og årsregnskap for sist kalenderår.
2. Planer og budsjett for inneværende år.
3. Valg av styre, styreleder og nestleder.
4. Eventuelt innkomne saker.

§ 3.5

Årsmøtet skal godkjenne alle utvendige innretninger som markiser, levegger, varmpumper og andre endringer, og kan pålegge vanlig vedlikehold og reparasjoner hvor dette finnes nødvendig.

§ 3.6

Årsmøtet skal treffe bestemmelser om hvordan fellesarealer skal benyttes og vedlikeholdes.

§ 4 Ekstraordinært årsmøte

§ 4.1

Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 4.2

Innkalling til ekstraordinært årsmøte kan aldri være kortere enn 3 dager.

§ 5 Stemmegivning

§ 5.1

Hver seksjon har 1 stemme. Det er til sammen 20 stemmer i sameiet.

§ 5.2

Vanlige saker avgjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet i årsmøte har møtelederen dobbeltstemme.

§ 5.3

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomta som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet.

§ 5.4

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall i årsmøtet med mindre loven stiller strengere krav.

§ 6 Felleskostnader**§ 6.1**

Seksjonseierne skal betale et akontobeløp som fastsettes av årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene.

§ 6.2

Sameiet skal ha to vedlikeholdsfond der årsmøtet fastsetter oppbygningen av disse fondene. Ett fond til vedlikehold av bygninger og ett annet fond til vedlikehold av fellesområde, samt driftsutgifter. Innestående beløp på vedlikeholdsfondene skal følge leilighetene ved ev. salg.

§ 6.3

Vedlikeholdskostnader på bygningene og på carportene og fellesområdene/-arealene, herunder også sameiets driftsutgifter, fordeles etter sameiebrøken 1/20. Årsmøtet kan likevel fastsette annen fordeling av enkelte vedlikeholds- og utbedringskostnader.

§ 7 Seksjonseiers ansvar

§ 7.1

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forbygges.

§ 7.2

Seksjonseiere bærer hver for seg alt innvendig vedlikehold av egen bolig, samt golvet på tilhørende balkong. Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

§ 7.3

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

§ 7.4

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Inngrep som endrer de registrerte boligenes avgrensing, kan ikke finne sted.

§ 7.5

Seksjonseiere som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter loven, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet.

§ 8 Seksjonseiers disposisjonsrett

§ 8.1

Med de unntak som følger av disse vedtektene, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon. Seksjonen kan pantsettes, omsettes og leies ut.

§ 8.2

Salg og utleie skal meldes til styret i sameiet. Fremleie er ikke tillatt. Ved utleie til økonomisk vanskeligstilte og flyktninger skal det stilles kommunal garanti fra NAV eller annen kommunal etat.

§ 9 Sameiets ansvar

§ 9.1

Sameiet skal holde utvendig og innvendig fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forbygges.

§ 9.2

Sameiets vedlikehold av eiendommene omfatter bygninger inkludert tak, rekkverk på balkonger, trappeoppganger, felles boder, fellesarealer og utstyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også bjelkelag, bærende konstruksjoner, samt felles rør, ledninger og kanaler som går gjennom bruksenhetene og frem til kommunalt ledningsnett.

§ 9.3

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter foregående ledd, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.

§ 10 Ladepunkt og tilrettelagt parkering

§ 10.1

Seksjonseierne oppfordres til å etablere godkjente ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i seksjonenes carporter. Ved besøk over kort tid kan ladning fra vanlig stikk forekomme.

§ 10.2

Sameiet tar ikke ansvar for skader som følge av feil ladning.

§ 10.3

Sameiet plikter å legge til rette for parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 11 Mislighold

§ 11.1

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf.

Eierseksjonsloven § 38.

§ 11.2

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksretten etter Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39.

§ 12 Oppløsning

§ 12

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 Eierseksjonsloven

§ 13.1

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 13.2

Overnevnte vedtekter følger eiendommene inntil annet blir vedtatt.

Revidert 20.03.2024, Torgeir Fossnes

Den opprinnelige teksten er beholdt ord for ord. Ingen ting er lagt til og ingen ting er trukket fra. Det er kun foretatt en omstrukturering av teksten og foretatt en redigering oppdelt i flere punkter.