VEDTEKTER FOR SAMEIET LUNDETOPPEN

Vedtatt av årsmøtet den 21. april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 § 28, med endringer vedtatt av årsmøtene i 2003, 2008, 2009, 2010, 2016, 2018, 2020, 2021 (ekstraordinært) og 2022.

§ 1 Formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) består av 35 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 2. mai 1994.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av den selveiende eiendommen, gnr. 300 bnr. 3737 i Skien kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Hver seksjonseier har tilknyttet eksklusiv bruksrett til seksjonen ifølge den tinglyste oppdelingsbegjæring. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse m.m.

Innskrenking av råderetten følger av lov om eierseksjoner, oppdelingsbegjæring, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av styret.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige endringer eller installasjoner skal meldes til styret for godkjennelse.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet/ leiligheten. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Unntatt er heiskostnader i Welhavens-/Wergelandsgate utover sedvanlig vedlikeholdsbehov. Årsmøtet fastsetter årlig det beløp som skal defineres som sedvanlig etter begrunnet innstilling fra styret.

Heiskostnader utover definert sedvanlig kostnad fordeles etter sameierbrøk på seksjonene i Welhavens-/Wergelandsgate alene.

Unntatt er videre sameiets ansvar for de enkelte seksjonseieres varmtvannsberedere dersom disse slutter å fungere uten at dette utløser forsikringsberettiget erstatning ved vannskader og lignende.

Balkonger/verandaer/terrasser anses som en del av bygningskroppen og således som en del av fellesarealet. Vedlikehold av det bygningsmessige ved balkongene/verandaene/ terrassene vil således være sameiernes felles ansvar. Når det gjelder balkongens/ verandaens/terrassens innvendige flater, som for eksempel maling av rekkverk, anses det som sameierens eget ansvar. Det samme gjelder løpende vedlikehold som rensing av sluk, måking og lignende.

§ 4 Vedlikehold
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang med inngangsparti, inngangsdør terrasse og bindingsverk er sameiets ansvar.

Skader som oppstår og som kan være sameiets ansvar, skal straks meddeles sameiets vaktmester, styreleder/forretningsfører eller styremedlemmer. Gjøres ikke dette, kan det økonomiske ansvar for skaden påhvile den/de enkelte seksjonseier/e som unnlot å melde skaden.

§ 5 Vedlikeholdsfond
Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall en årlig avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Garasje/biloppstillingsplass
Parkering på avmerket biloppstillingsplass er bare tillatt med nummerert parkeringskort utstedt av sameiet. De sameierne som har egen garasjeplass disponerer ett kort, og de som ikke har garasjeplass disponerer to kort.

§ 7 Registrering av sameiere
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Ved salg av eierseksjoner, eller evt. endring av leieforhold, må nøkkelregnskapet gjennomgås. Dette innebærer at ny eier/leietaker skal motta samme antall nøkler som eier/leier mottok ved overtakelse. Den som eventuelt mister systemnøkkel må betale kostnaden ved å skifte låssystem.

Eiendomsmeglere skal gjøres særskilt oppmerksom på denne bestemmelse.

§ 8 Styret
Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og tre styremedlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. På første styremøte etter nytt valg velger styret nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

Varamedlemmene har møterett på alle styremøter. Det samme gjelder vaktmesteren.

§ 9 Styrets kompetanse
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til årsmøtet.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 Om styremøtet
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal på førstkommende styremøte underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Er et styremedlem fraværende trer et varamedlem inn i dennes sted.

§ 11 Årsmøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne krever det, og det samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst fjorten dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist. Fristen kan ikke være mindre enn tre dager.

Styres skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For at årsmøtet skal kunne behandle et forslag som etter lov eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter lov, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest innkaller til årsmøte. Kostnadene dekkes av sameierne i fellesskap.

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:
- Konstituering
- Protokoll fra forrige årsmøte
- Styrets årsberetning
- Regnskapet for foregående år
- Budsjett for kommende år
- Årlig avsetning til vedlikeholdsfond
- Valg
- Andre saker fremmet av styret eller innmeldt fra sameierne

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke tas opp til behandling på et årsmøte.
Det er likevel ikke til hinder for at årsmøtet beslutter å innkalle til nytt årsmøte.

På årsmøte har hver seksjon en stemme.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgivere. Rådgivere har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir

tillatelse.

Styreleder og forretningsfører (når dette finnes) plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon/leilighet har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de sakene som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst to tilstedeværende sameiere. Protokollen skal innen tre uker distribueres til alle sameiere.

§ 12 Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheten, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha minst en statsautorisert revisor til å gjennomgå regnskapet. Styret har ansvaret for at regnskapet blir ført i samsvar med reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at styret skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsynet med at de oppfyller sine forpliktelser, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke kan overstige seks måneder.

§ 15 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierskapsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hva gjelder manglende betaling av pålagt dekning av fellesutgiftene henvises det til eierseksjonsloven.

§ 16 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner.

§ 17 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og persienner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18 Endringer av vedtektene
Endring i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av avgitte stemmer.

§ 19 Habilitetsregler
Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i en avstemming der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i avgjørelsen.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20 Forholdet til lovgivning
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (Eierseksjonsloven).

Sameiet Lundetoppen skal etablere og benytte lovpålagt HMS-system.

Endringslogg:
§ 3, 2. ledd endret av årsmøtet 24. april 2003 og § 3, 3. ledd av årsmøtet 24. april 2008.
§ 3, 4. ledd vedtatt tilføyd av årsmøtet 29. april 2009.
§ 4: Tilføyelse gjort av årsmøtet 21. april 2010.
§ 7: Tilføyelse gjort av årsmøtet 21. april 2010.
§ 20: Tilføyelse gjort av årsmøtet 21. april 2010.
§ 11, 7. ledd endret av årsmøte 28. april 2016.
Benevnelsen sameiermøte ble endret til årsmøte av årsmøtet 4. april 2018.
§ 11: Frist for årsmøte ble endret fra utgangen av april til utgangen av juni av årsmøtet 4. juni 2020.
§§ 15 og 16: Paragrafhenvisninger fjernet av ekstraordinært årsmøte 17. juni 2021.
Alle endringer som er foretatt i vedtektene over her ble enstemmig vedtatt.
§ 11, 7. ledd endret av årsmøtet 6. april 2022.