

Sameieavtale/-vedtekter for tinglyst bruksrett fellesarealer og overdragelse av ledningsnett for deler av Gnr. 124 Bnr. 4 i Nordre Follo kommune

Formål

Denne sameieavtale er opprettet mellom eierne av selvstendige boenheter i Skansen nr. 1-29 (bokstav A eller B), samt de tilsluttede boenheter i Kongslia B1 – B3 (ref. vedlegg 2: Kartutsnitt fra Ski kommune Geodata og oppmålingsavdeling, datert 04/12/06). Den omfatter ledningsnett i henhold til nedtegnet fellesarealer, samt ledningsnett under alle eiendommer som hører inn under Sameie Skansen i henhold til inngått avtale mellom Kongslia AS (Org.nr. 989119176) og tidligere Skansen Grendelag. Se avtalens vedlegg 1 g.nr. 125 B.nr. 4 i Ski kommune.

Sameie Skansen er opprettet med den hensikt å sikre en planmessig og forutsigbar forvaltning av ledningsnett som ligger innenfor Sameiet ansvarsområde (se vedlagt kart tegning Vedlegg-2). SF Skansen er organisert med 4-fire styrerepresentanter, hvorav den ene til enhver tid bør være den regnskapsfører som er valgt ved årsmøtet i sameiet.

Sameie Skansen og Skansen Grendelag ble i årsmøtet holdt ved skriftlig votering med frist 19 mars-21 sammenslått med et felles styre, felles vedtekter og årsregnskap.

Formålet for sameiet er nå utvidet til å omfatte fellesarealet i Skansen disponert av Sameiets medlemmer som har betalt årsavgift. Alle eiere av boenheter i Skansen er medlemmer av Sameiet. Sameiets formål er ivaretagelse av både felles ledningsnett og fellesarealet i Skansen samt å ivareta medlemmenes felles interesser i henhold til disse vedtekter.

§1. Eiendomsforhold

Sameiet har pr februar 2021 full bruksrett til ledningsnettet og fellesarealene, og fulle eiendomsrett til ledningsnettet. Disse rettighetene følger den til enhver tid rettmessige (tinglyste) eier av eiendommene tilknyttet Sameie Skansen med en ideell andel i henhold til en brøk i forhold til antall sameiere $1/n$ (n =antall sameiere). Denne andelen følger automatisk med til ny eier ved salg av den respektive eiendom.

§2. Økonomiske forpliktelser

Hver sameier plikter innen angitt frist å foreta innbetaling av årlige avtalte beløp til Sameie Skansen. Beløpet fastsettes på det årlige årsmøtet i Sameie Skansen. Utover kostnader til vedlikehold og dugnader, vil Sameie Skansen bygge opp et fond for å ta høyde for planlagte og uforutsette større utgifter i tilknytning til VA-anlegget (VA-Vann og Avløp) og vedlikehold av fellesarealer. Alle innbetalinger skal fordeles med et likt beløp på hver boenhet i Sameie Skansen. Denne avtalen er også utformet slik at den kan utvides til å omfatte tilstøtende eiendommer hvor det er boenheter som har fellesinteresser i vårt ledningsnett. Ved forsinket betaling av pliktige andeler påløper forsinkelsesrenter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

§3. Styre og regnskapsfører

Sameiet ledes av et styre bestående av leder, nestleder og 2 styremedlemmer, hvorav 1 styremedlem alltid er den til enhver tid valgte regnskapsfører. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede.

Leder har ved stemmelikhet dobbel stemme. Styret skal forholde seg til vedtak fattet av årsmøtet. Det skal fortløpende behandle saker og organisere nødvendig vedlikeholdsarbeid. Vedlikeholdsarbeid av fellesarealene skal i hovedsak utføres på dugnad. Styret kan kalle inn til medlemsmøte ved behov. Innkalling til medlemsmøter skal være skriftlig og skje med minst 1 ukes varsel.

Styresammensettingen skal være som følger:

- 1 Leder for sameiet
- 1 Nestleder for sameiet
- 1 styrerepresentant fra Sameiet
- 1 styrerepresentant representert ved fungerende regnskapsfører for sameiet

Gjenvalg kan foretas såfremt årsmøtet i Sameie Skansen har simpelt flertall for dette. Styret kan inngå avtale med regnskapsfører, slik at den også kan få fullmakt til å handle på vegne av Sameiet i saker som gjelder den daglige drift.

§4. Styremøter og styrets fullmakter

Styremøter holdes etter behov. Styret kan med alminnelig flertall på styremøte i Sameie Skansen treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede eller har avgitt fullmakt. Ved stemmelikhet gjør lederen av sameiets stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av Sameie Skansen styremedlemmer. Styrets fullmakter med tanke på daglig drift og disposisjoner av sameiets midler er begrenset oppad til årsmøtets budsjettvedtak. Ved en kritisk hendelse som plutselig brudd eller tetning på ledningsnett, har styret fullmakt til å handle innenfor fondets faktiske størrelse etter fradrag for fordringer som heftes til sameiet. Hvis utbedringen er større enn det faktiske fond, må styret innkalle til ekstraordinært årsmøte for å behandle eventuelt låneopptak (finansiering) som vil hefte ved sameiet.

§5. Årsmøter

Årsmøte i Sameie Skansen holdes hvert år på tid og sted bestemt av Styret i Sameie Skansen innen utgangen av februar. Innkalling til årsmøtene skjer skriftlig alternativt elektronisk til hver enkelt sameier. Saker som ønskes fremmet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 21 dager før årsmøtet. Innkalling og fullstendig saksdokumentasjon skal være utsendt senest 14 dager før årsmøtet.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Godkjenning av styrets årsberetning
2. Godkjenning av revidert regnskap for foregående regnskapsår
3. Godkjenning av planer for kommende år
4. Godkjenning av årsavgiftsandel for oppbygging av fondsmidler.
5. Godkjenning av budsjett for inneværende år
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen
7. Valg av styre:
 - a. Styreleder, velges for 2 år
 - b. Nestleder, velges for 2 år
 - c. 1 styremedlem, velges for 2 år
8. Valg av valgkomite etter innstilling fra styret
9. Valg av revisor
10. Valg av dugnads-komite

Tilpasninger av valgperiode kan gjøres for å unngå at flere styremedlemmer skiftes ut på en gang. Tillitsvervene skal gå på rundgang. Ingen medlemmer kan unndra seg tillitsverv.

Vedtak på årsmøtet gjøres med simpelt flertall av de som er til stede. Endring av vedtekter kan kun skje på ordinært årsmøte.

Medlemmer i Sameiet som har betalt årsavgift kan møte på årsmøtet. Medlemmer som har

betalt årsavgift har stemmerett. Hver husstand har 1 stemme.

Saker som ønskes fremmet på årsmøtet skal utformes skriftlig og være styret i hende senest 1 uke før årsmøtet finner sted.

Om nødvendig kan styret innkalle til ekstraordinært årsmøte, dersom styret eller minimum 50% av andelseiere krever det. Innkalling og fullstendig saksdokumentasjon skal være utsendt senest to uker før ekstraordinært årsmøte.

§6. Stemmerett

På årsmøtet gis hver boenhet en stemme. Med mindre annet er fastsatt avgjøres alle saker med simpelt flertall av de fremmøtte. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende. En sameier kan møte ved fullmektig som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt fra sameieren. En sameier kan forhåndsstemme ved å gi skriftlig fullmakt til styret. En sameier kan ikke i noen sammenheng avgi stemme i en sak der vedkommende er direkte part, men vedkommende kan på vanlig måte delta i møtet.

§7. Eierskifte

Sameierne fraskriver seg gjensidig enhver forkjøpsrett, innløsningsrett og oppløsningsrett etter loven. Eierandelen skal fritt overdras på samme vilkår, og at ny eier tiltrer denne sameieavtalen. Selger skal informere styret og regnskapsfører skriftlig ved eierskifte, med opplysning om hus nr., G.nr., B.nr. og ny eiers navn og adresse. Selger er ansvarlig for å få opplysninger om denne avtalen inn i sin meglers salgsprospekt og tilstrekkelig opplysninger med i eierskiftedokumentasjonen.

§8. Sameiernes bruk

Sameierne plikter å behandle ledningsnett på en aktsom måte. Ved enhver ødeleggelse eller beskadigelse forårsaket av sameierens handlinger direkte, indirekte eller når noen er gitt adgang til eiendommen for øvrig, må dette erstattes av sameieren, med mindre dette er å anse som naturlig elde og slitasje.

Hvert medlem må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av egen eiendom samt dens utearealer. Hvert medlem plikter å sørge for at utelampene lyser. Den enkeltes utelys fungerer som belysning i Skansen.

Enhver plassering av gjenstander eller konstruksjoner på egne eiendom som er til åpenbar sjenanse eller fare for annen part er ikke tillatt med mindre tillatelse er gitt i henhold til gjeldende norsk rett.

Parkering utover egen/egne parkeringsplasser eller gjesteparkeringsplass er ikke tillatt.

Fellesarealene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i sin bruk av arealene. Plassering av campingvogner, båter, tilhengere, containere, avskiltede biler, o.l. på fellesarealer er ikke tillatt. Disposisjon kan gis av styret for kortere tid.

Biler, campingvogner, båter, tilhengere, containere, gjenstander eller konstruksjoner som er hensatt eller oppsatt i strid med disse vedtekter skal uten videre fjernes av det grendelagsmedlem som har foretatt handlingen. Er slike gjenstander hensatt eller oppsatt i strid med bestemmelsene i §8, kan de for eiers regning og risiko fjernes av styret når skriftlig henstilling om fjerning med rimelig tidsfrist ikke er etterkommet.

§9. Mislighold

Mislighold regnes som ubetalt årsavgift til Sameie Skansen. Årsavgiften skal gå til fondsoppbygging for fremtidige uforutsette kostnader, samt planlagte utgifter/-investeringer. Den andelen som ikke inngår i fondsoppbygging til VA-anlegget, benyttes til planlagte dugnadsarbeider. Avgiften innkreves av regnskapsfører for Sameie Skansen. Om nødvendig for innkreving av tilgodehavende, kan styret

kreve misligholdte gebyrer innkrevd i henhold til inkassoloven. Den nye eieren blir også solidarisk ansvarlig for selgers gjenstående forpliktelser overfor Sameie Skansen.

§10. Forsikring / erstatning

Ved skade på ledningsnett er sameierne gjensidig forpliktet til å anvende fondsmidler på gjenreising/-utbedring. Dersom dette beløp ikke strekker til, plikter hver sameier å skyte til en forholdsmessig del av det som mangler. Innkreving av utestående skal skje i henhold til norsk rett. Ved enhver skade på ledningsnett eller andre eiendeler som omfattes av denne avtale, skal det primært (først) søkes erstatning for skade via egen boligforsikring, sekundært via felles forsikring eller fondsmidler og eventuelle innbetalinger til Sameie Skansen.

§11. Endring sameieavtalen

Denne sameieavtale kan bare endres med tilslutning av eierne på årsmøtet med minst 2/3 flertall. Når det gjelder eventuell oppløsning av Sameie Skansen, kreves det et vedtak på minst 2/3 av sameierne for å være gyldig.

§12. Lovgrunnlag

Her benyttes den til enhver tid gjeldende lov om sameie.

§13. Sameieavtalen

Denne sameieavtalen er vedtatt av beboerne i Sameiet Skansen på årsmøte i sameiet og undertegnet i to eksemplarer, hvor et oppbevares av styrets leder, og et av regnskapsfører. Kopi av sameieavtalen oversendes ny sameier ved salg / overdragelse.

§14. Skansen Grendelag (SG)

I Fra 28 februar 2013 ble Skansen Grendelag lagt inn under Sameie Skansen. Bakgrunn for denne endringen er at finansbransjen har et lovpålagt krav om at alle kunder skal være registrert med et fødselsnummer eller organisasjonsnummer (foretaksnummer). Dette med bakgrunn i "Forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv". Kapittel 2. Kundekontroll og løpende oppfølging § 2.Etablering av kundeforhold. Alternativet var å registrere Skansen Grendelag med eget organisasjonsnummer i Brønnøysundregisteret. Da medlemmene i Skansen Grendelag er identiske med medlemmene i Sameie Skansen var en slik innlemmelse av Skansen Grendelag en naturlig følge.

Skansen Grendelag og Sameiet Skansen har frem til årsmøtet 19.03.2021 hatt separate vedtekter og egne styrever. Det har vært ført separate regnskaper og separate konti for vedlikeholdsfond for ledningsnett (Sameie), og tilsvarende for vedlikehold av fellesarealer etc. (Grendelaget). Disse vedtektene samordnes fra og med dette årsmøtet februar 2021. Den sammenslåtte foreningen vil fortsette med navnet Sameie Skansen.

~~Langhus, 5.mars-2021~~

~~Elisabeth Berge (18A)
Styremedlem~~

~~Runar Pettersen (5A)
Styreleder Sameie Skansen~~

~~Wiggo Hellerud (14)
Styremedlem~~

~~Regnskapsfører
Hans Martin Larssen
Regnskapsfører~~

~~VEDLEGG 1:- Avtalen om overtatt rettigheter og plikter i forhold til overtatt fellesarealer fra
Kongsli as.~~

~~VEDLEGG 2:- Kartutsnitt fra Ski Kommune Geodata og Oppmålingsavd. Datert 04/12/06~~