



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 995 210
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		503 594	477 652
Sum inntekter		503 594	477 652
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 132	48 132
Annen driftskostnad		353 083	364 428
Sum kostnader		446 855	458 200
Driftsresultat		56 739	19 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 513	12 887
Sum finansinntekter		14 513	12 887
Annen finanskostnad		5 847	5 712
Sum finanskostnader		5 847	5 712
Netto finans		8 666	7 175
Resultat før skattekostnad		65 405	26 627
Årsresultat		65 405	26 627
Totalresultat		65 405	26 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		65 405	26 627
Sum overføringer og disponeringer		65 405	26 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 131	96 263
Sum varige driftsmidler		48 131	96 263
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		58 808	89 290
Sum finansielle anleggsmidler		58 808	89 290
Sum anleggsmidler		106 939	185 553
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		33 835	30 938
Sum fordringer		33 835	30 938
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		265 482	189 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		265 482	189 192
Sum omløpsmidler		299 317	220 130
SUM EIENDELER		406 256	405 683

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		334 773	269 368
Sum opptjent egenkapital		334 773	269 368
Sum egenkapital		334 773	269 368
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 808	89 290
Sum annen langsiktig gjeld		58 808	89 290
Sum langsiktig gjeld		58 808	89 290
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 018	30
Leverandørgjeld		6 766	41 793
Annen kortsiktig gjeld		2 891	5 202
Sum kortsiktig gjeld		12 675	47 025
Sum gjeld		71 483	136 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		406 256	405 683



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370930

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 995 210
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 916 995 210
BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		503 594	477 652
Sum inntekter		503 594	477 652
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 132	48 132
Annen driftskostnad		353 083	364 428
Sum kostnader		446 855	458 200
Driftsresultat		56 739	19 452
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 513	12 887
Sum finansinntekter		14 513	12 887
Annen finanskostnad		5 847	5 712
Sum finanskostnader		5 847	5 712
Netto finans		8 666	7 175
Resultat før skattekostnad		65 405	26 627
Årsresultat		65 405	26 627
Totalresultat		65 405	26 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		65 405	26 627
Sum overføringer og disponeringer		65 405	26 627



Organisasjonsnr: 916 995 210
BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		48 131	96 263
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		58 808	89 290
Sum anleggsmidler		106 939	185 553
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		33 835	30 938
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		265 482	189 192
Sum omløpsmidler		299 317	220 130
SUM EIENDELER		406 256	405 683
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	334 773	269 368
Sum opptjent egenkapital	334 773	269 368
Sum egenkapital	334 773	269 368
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 808	89 290
Sum annen langsiktig gjeld	58 808	89 290
Sum langsiktig gjeld	58 808	89 290
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 018	30
Leverandørgjeld	6 766	41 793
Annen kortsiktig gjeld	2 891	5 202
Sum kortsiktig gjeld	12 675	47 025
Sum gjeld	71 483	136 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	406 256	405 683



Organisasjonsnr: 916 995 210
BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3384

Boligsameiet Skafjellgrenda 1



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Skafjellgrenda 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mars 2024 kl. 18:00, Dyegata 29 (Klubbhuset SSK), 2. etg, det er heis for rullestol i lokalet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene
8. Bruk av gjesteparkering
9. Terrassevask
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Skafjellgrenda 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christian Molt Rise er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. Revisjonsberetning_s.3384.pdf
3. Signert samarbeidssamtale Skafjellgrenda.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at styrehonorar skal oppjusteres til kr 50.000.

Det har kommet inn forslag fra David Johansen om at styrehonoraret skal settes til kr 20.000.

Styret har utarbeidet en oversikt over timer brukt på styrearbeid, og hvordan timepris blir for arbeid utført på vegne av sameiet, se vedlagt.



Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr 20.000

Vedlegg

4. Simulering av timepris styrehonorar.pdf

Sak 7

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har jobbet med endring av vedtektene gjennom året. Dagens vedtekter trengte en opprydding, og i stedet for å flikke på det eksisterende ble det tatt utgangspunkt i OBOS standard vedtekter for boligsameier. Dette for å sikre at dagens lovgivning ligger til grunn for vedtektene. Både eksisterende vedtekter og forslag til nye vedtekter ligger vedlagt.

Forslag til vedtak

De nye vedtektene vedtas

Vedlegg

5. 3384 Boligsameiet Skafjellgrenda 1.pdf

6. Nye vedtekter Boligsameiet Skafjellgrenda 1.pdf

Sak 8

Bruk av gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Cathrine Aannestad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mener det er på tide å utarbeide en rutine for bruk av gjesteparkeringene i sameiet. Alle seksjonseiere har betalt for retten til bruk av disse, men slik det er nå opptas de fleste plassene av bil nr 2. Fint om forslag kan legges frem på årsmøte.

Styrets innstilling



Det er per i dag ca 9 av 20 beboere som har to biler. Vi har 11 gjesteparkeringsplasser inklusiv 1 stk HC. Det vil si at vi per i dag har ca 1,5 parkeringsplasser per seksjon. Slik det er per i dag er det ofte ikke plass til gjester når en får besøk. Styret ønsker å diskutere saken på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Det utarbeides en rutine for bruk av gjesteparkeringene i sameiet.

Sak 9

Terrassevask

Forslag fremmet av:

Wibekke Gullheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker skrubbing/vask av terrasse for oss som bor i 2 etg

Forslag til vedtak

At de som bor i første etg blir informert om at vi som bor i 2 etg også har behov for rengjøring av terrassen, gjerne tidlig på våren, sånn at man kan nyttegjøre seg den lille flekken som er privat. Sette av en fast uke, feks i april.....[]

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Molt Rise

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martine Samuelsen
- Wibeke Gullheim



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Molt Rise	Skafjellveien 146 B
Styremedlem	Ingrid Sophie Gullerud	Skafjellveien 144 A
Styremedlem	Kristoffer Høydahl	Skafjellveien 140 B
Varamedlem	Wibekke Gullheim	Skafjellveien 128 B
Varamedlem	Martine Samuelsen	Skafjellveien 132 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skafjellgrenda1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Skafjellgrenda 1

Sameiet består av 20 seksjoner.

Boligsameiet Skafjellgrenda 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916995210, og ligger i HOLMESTRAND kommune

Gårds- og bruksnummer:

414 375

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Skafjellgrenda 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Nytt styre har gjennomført 4 styremøte i 2023, pluss noen særmøter.

Styreleder har gjennomført 3 møter med Styreledere i SG2 og SG3 for avtale om samarbeid og vedlikeholdsavtaler. SG 1,2 og3 har nå signert samarbeidsavtale for skjøtsel, brøyting og lekeplasskontroll. Dette for å få bedre betingelser i tillegg til at anlegget er å anse som ett. Kostnader fordeles iht brøk med antall leiligheter per sameie. Avtalen ligger vedlagt.

Styret har reforhandlet forsikringsavtale.



Styret har besluttet å bytte Tv- og Internett leverandør fra Telenor til Altibox.

Styret har kommunisert med beboere per epost og Vibbo når det har vært hensiktsmessig.

Det har vært avholdt en dugnad i år.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnader fra juni 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre innkjøp av forbruksvarer og ingen vesentlige investeringer i utstyr.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 286 642.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Skafjellgrenda 1.

Lån

Boligsameiet Skafjellgrenda 1 har lån i OBOS-banken.

Lånenr.: 98207894885

Lån utbetalt:	24.09.20	Førrige forfall:	30.01.24
Lånebeløp:	155 000,00	Saldo:	56 193,00
Ant. terminer:	61	Terminbeløp:	3 060,00
Flytende rente		Rentesats:	8% (Effektiv: 10,44%)

Lånet er fordelt på 8 seksjoner.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med ca 5%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3,3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1 ORG.NR. 916 995 210, KUNDENR. 3384

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	503 594	477 674	476 000	575 000
Ladeinntekter EL-bil		0	-22	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		503 594	477 652	476 000	575 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	10	-48 132	-48 132	-48 132	-48 132
Revisjonshonorar	5	-6 351	-5 123	-5 100	-5 800
Forretningsførerhonorar		-59 790	-57 490	-60 400	-63 400
Drift og vedlikehold	6	-63 827	-107 682	-121 500	-90 500
Forsikringer		-67 967	-61 394	-68 000	-75 000
Energi/fyring		-9 430	-11 105	-12 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 799	-117 928	-124 500	-133 000
Andre driftskostnader	7	-20 919	-3 708	-43 900	-43 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-446 855	-458 200	-529 172	-514 772
DRIFTSRESULTAT		56 739	19 452	-53 172	60 228
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	14 513	12 887	0	0
Finanskostnader	9	-5 847	-5 712	-5 000	-4 346
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 666	7 175	-5 000	-4 346
ÅRSRESULTAT		65 405	26 627	-58 172	55 882
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		65 405	26 627		



BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1 ORG.NR. 916 995 210, KUNDENR. 3384

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	48 131	96 263
Langsiktige fordringer	11	58 808	89 290
SUM ANLEGGSMIDLER		106 939	185 553
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 258	30 366
Andre kortsiktige fordringer	12	1 577	572
Driftskonto OBOS-banken		228 126	152 819
Sparekonto OBOS-banken		37 356	36 373
SUM OMLØPSMIDLER		299 317	220 130
SUM EIENDELER		406 256	405 683
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		334 773	269 368
SUM EGENKAPITAL		334 773	269 368
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	58 808	89 290
SUM LANGSIKTIG GJELD		58 808	89 290
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 891	5 202
Leverandørgjeld		6 766	41 793
Påløpte renter		421	30
Påløpte avdrag		2 597	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 675	47 025
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		406 256	405 683
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Holmestrand, 19.02.2024
Styret i Boligsameiet Skafjellgrenda 1

Christian Molt Rise/s/

Ingrid Sophie Gullerud/s/

Kristoffer Høydahl/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	412 820
Variabel felleskostnader årlig	90 774
Skjevfordelt lån i fbm malingprosjekt, 8 seksjoner	34 752
Avregnet skjevdelt lån	-34 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	503 594

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 351.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-4 765
Drift/vedlikehold elektro	-5 556
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 373
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 875
Kostnader dugnader	-258
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-63 827

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-17 780
Andre fremmede tjenester	-631
Andre kontorkostnader	-189
Bank- og kortgebyr	-2 319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 919

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	986
Renter av sparekonto i OBOS-banken	983
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 697
Andre renteinntekter	5 847
SUM FINANSINNTEKTER	14 513

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 847
SUM FINANSKOSTNADER	-5 847

**NOTE: 10****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	144 395	
Avskrevet tidligere	-48 132	
Avskrevet i år	-48 132	
		48 131
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		48 131

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-48 132
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 11**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Langsiktig lån til sameierne i OBOS banken, jfr. Note 13		58 808
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		58 808

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto skjevfordelt lån		1 577
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 577

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOSBANKEN, LÅN TIL MALERARBEID

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-155 000	
Nedbetalt tidligere	65 710	
Nedbetalt i år	30 482	
		-58 808
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-58 808



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90023659. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Hauvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 38Q8J-424EM-IZ40F-EUEU6-H53NH-12H85



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-22 10:13:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 38Q8J-424EM-IZ40F-EUEU6-H53NH-12H8S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

19 av 53

Revisjonsberetning_s.3384.pdf



Samarbeidsavtale om felles uteområder i Skafjellgrenda 1, 2 og 3.

1. Bakgrunn

De tre sameiene som utgjør boligmassen i Skafjellgrenda har et felles ansvar for drift og vedlikehold av felles uteområder tinglyst på gårdsnr. 114, bruksnr. 382, se vedlagte tinglyste erklæring om Realsameie. I stedet for å opprette et eget Realsameie ønsker styrene i Skafjellgrenda 1, 2 og 3 å håndtere drift og vedlikehold av felles uteområder med grunnlag i en omforent Samarbeidsavtale. Det innebærer at alle beslutninger som gjøres på grunnlag av avtalen krever enighet mellom de tre styrene, og at kostnader som følger av beslutningene må finansieres av de tre sameiene i fellesskap.

2. Omfang

Samarbeidsavtalen omfatter drift og vedlikehold av felles uteområder i henhold til vedlagte oversiktsplan:

- Alle grøntarealer som tilhører Skafjellgrenda 1, 2 og 3, det vil si alle arealer inntil opprinnelige terrasser i 1. etasje i alle bygg. Noen eiere har målebrev som gir eksklusiv bruksrett til området målebrevet viser. Denne avtalen omfatter ikke skjøtsel av disse områdene.
- Alle interne veier, gangveier og parkeringsplasser bortsett fra veien som går langs nedkjørselen til parkeringskjelleren og videre langs vestveggen på parkeringskjelleren.
- Begge kontaineranleggene for avfall
- Belysningsanlegg for fellesområdene
 - Lyktestolper
 - Utvendige lys ved bodene i SG 1 og SG 2
 - Utvendige lys på carportene til SG

3. Minimumskrav til beskaffenhet på felles uteområder

- Grøntarealer inklusive busker, og trær, skal ha vedlikeholds-intervall i henhold til avtale med utførende selskap. Avtale med utførende selskap skal definere frekvens og standard. Det er sameienes styrende organer som i samarbeid med utførende selskap definerer behovet. Eventuelle reparasjoner og utbedringer vurderes vår og høst. Hekk plantet av den enkelte sameier skal vedlikeholdes av denne.
- Alle interne veier og parkeringsplasser skal inspiseres årlig for å vurdere behov for vedlikehold og eventuelle reparasjoner.
- Lekeplasser skal kontrolleres årlig av godkjent selskap for lekeplass-kontroll. Det skal utarbeides egen avtale for «Lekeplass kontroll» i henhold til «Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr». Nødvendige reparasjoner utføres på dugnad.
- Felles gatelys skal inspiseres vår og høst for vurdering av behov for reparasjoner.



4. Krav til planverk for drift og vedlikehold av felles utearealer inkludert hvilke behov som skal dekkes av eksterne leverandører

Følgende avtaler inngås med leverandører:

- Skjøtsel av grøntarealene
- Kontroll og vedlikehold av lekeplassene
- Snøbrøyting og strøing
- Renovasjonsløsning

Alle tre sameier har tilgang til «Styrommet» fra OBOS forvaltning.

«Styrommets» modul for vedlikehold av uteområdene brukes for å dokumentere tilstand og tiltak. Vurderinger av tilsand og beslutninger om tiltak må føres på samme måte i «Styrommet» i de tre sameiene.

«Styrommet» har også en modul for leverandøravtaler som egner seg til å holde oversikt og for å følge opp avtalen. Det må også føres på samme måte i de tre sameiene.

5. Et minimumskrav til møtestruktur for samarbeidet og for felles dugnader

Det gjennomføres minimum to årlige samarbeidsmøter mellom styrelederne i de tre sameiene. Styrelederne gjennomfører befaringer av uteområdene i forkant av de to obligatoriske styreledermøtene.

Det gjennomføres en felles dugnad om våren og en om høsten.

Det går på årlig omgang mellom sameiene å sørge for at møtepunktene gjennomføres. SG 1 får dette ansvaret i 2024, SG 2 i 2025 og SG 3 i 2026. Disse møtene må berammes slik at de dekker nødvendig behov for å evaluere gjeldende avtaler med leverandører, planlegge felles dugnader vår og høst og gi nødvendige innspill til budsjettprosessen i sameiene.

- Vårmøtet evaluerer avtalen for snøbrøyting/strøing og kontroll og for vedlikehold av lekeplassene. Det planlegges dugnad før 17. mai. Budsjettet for drift og vedlikehold av uteområdene salderes med utgangspunktet i status pr. april. Møtet legges til siste halvdel av april
- Høstmøtet evaluerer avtalen for skjøtsel av grøntarealene og for renovasjon. Det planlegges dugnad innen medio oktober. Det gis innspill til budsjettarbeidet i de tre sameiene. Møtet holdes innen utgangen av september.
- Begge møter gis rom for å ta opp spørsmål knyttet til større utbedrings- og vedlikeholdstiltak knyttet til fellesområdene og spørsmål knyttet til samarbeidet med eksterne aktører slik som kommunen og Omnibo/Trysilhus.



6. Samarbeid med eksterne aktører som Omnibo/Trysilhus og kommunen

Samarbeidsmøtene mellom styrelederne behandler spørsmål som involverer samarbeid med eksterne aktører om drift og vedlikehold av uteområdene. Når det haster å ta opp slike spørsmål, kaller den av styrelederne som har ansvaret for innkallinger det aktuelle året, inn så fort som mulig.

7. Prinsipper og plan for finansiering av tiltak innen drift og vedlikehold av utearealet

Det etableres ikke noe felles budsjett for de tre sameiene. Derfor må alle tiltak finansieres over de respektive sameienes budsjetter. Fordelingsnøkkelen for deling av utgiftene beregnes på grunnlag av sameienes andel av totalt antall boenheter i Skafjellgrenda:

Skafjellgrenda 1: 20/116

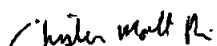
Skafjellgrenda 2: 36/116

Skafjellgrenda 3: 60/116

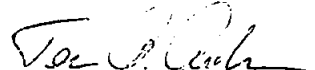
Alle innspill til budsjettprosessen som dreier seg om uteområdene må være ferdig utarbeidet innen utgangen av september. Da kan innspillene bli bearbeidet videre i budsjettprosessen i sameiene.

Dato: 1/12-2023

For Skafjellgrenda 1


Christian Molt Rise

For Skafjellgrenda 2

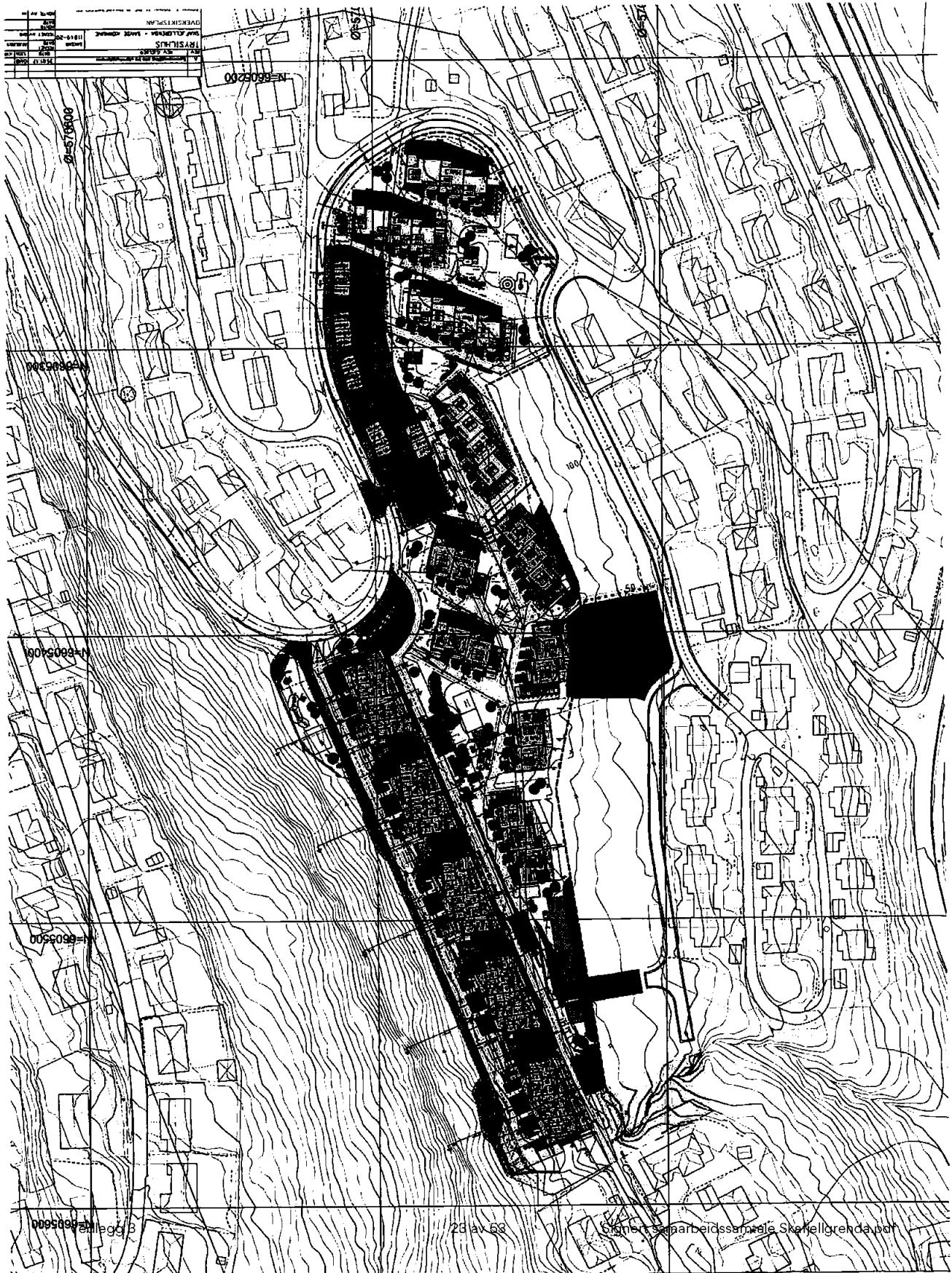

Tor Arild Andreassen

For Skafjellgrenda 3


Ludvig Guldal

To vedlegg:

- Tinglyst erklæring Realsameiet
- Oversiktskart Skafjellgrenda





Antall	Arbeid	Timer	Styreleder	Styremedlem
5	Styremøter ink forberedelser og etterarbeid	4	20	20
4	Møte sameie SG2 og SG3 ink forb. Og etterarb.	2	8	
RS	Reforhandling av forsikring	3	3	
RS	Reforhandling av tv/internett, befaring	5	5	
3	Møte oppfølging OBOS, meglere med mer	1	3	
RS	Forberedelse dugnad, service, vaktmester koordinering		3	8
1	Adm, faktura, beboere med mer 0,5 time pr uke	26	26	26
RS	Koordinering av Brøyting, strøing og skjøtsel		2	8
	Sum timer		70	62

Honorar 40000 kr	
Styreleder 16000kr	229
Styremedlem 12000kr	194

Honorar 50000kr	
Styreleder 20000kr	286
Styremedlem 15000kr	242

Honorar 20000kr	
Styreleder 8000kr	114
Styremedlem 6000kr	97



VEDTEKTER

for Boligsameiet Skafjellgrenda I

(leiligheter i hus 1-3)

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Revidert på årsmøtet 21.03.2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Skafjellgrenda I (heretter også benevnt "Sameiet"). Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 414, bnr. 375 i Sande kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 414, bnr. 375 i Sande kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Hage på bakkeplan med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.



Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også § 23.

Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.

Dette innebærer at gjesteplasser beliggende på sameiets fellesareal er til disposisjon for samtlige enheter innen reguleringsplanen for Skafjellåsen 5. Kostnader knyttet til gjesteplasser skal fordeles etter antall enheter mellom samtlige sameier innen planområdet.

Uteparkeringsplassene, i alt 18 stykker, på Sameiet 1 BK's eiendom, gnr 114 bnr ??, er til felles bruk som gjesteparkeringsplasser for Sameiet Skafjellgrenda Blokk 1, Sameiene Skafjellgrenda Blokk 2-5, Sameiet Skafjellgrenda 1 og Sameiet Skafjellgrenda 2 B. Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til disse gjesteparkeringsplassene skal fordeles forholdsmessig etter antall gjesteplasser hvert sameie disponerer, slik at Sameiet Skafjellgrenda Blokk 1's andel utgjør 12/116, Sameiet Skafjellgrenda Blokk 2's andel utgjør 12/116, Sameiet Skafjellgrenda Blokk 3's andel utgjør 12/116, Sameiet Skafjellgrenda Blokk 4's andel utgjør 12/116, Sameiet Skafjellgrenda Blokk 5's andel utgjør 12/116, Sameiet 1 BK's andel utgjør 20/116 og Sameiet 2 BK's andel utgjør 36/116.

Tilsvarende bestemmelse skal tas inn i de vedtektene som skal fastsettes i byggeprosjektet i Skafjellgrenda Blokk 2-5, Sameiet Skafjellgrenda 2.

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.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstavene d) og e) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde.
- b) Lys/oppvarming av fellesarealer.
- c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.



- d) Eiendomsforsikring, jf. § 21.
- e) Utvendig beising.
- f) sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av realsameie
- g) sameiets andel av kostnader til gjesteparkeringplasser beliggende på eiendommen til Sameiet

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se § 3a. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett til carport overdras til kjøper.

Carporter er forberedt med ladepunkt for ladbar bil. Bestilling av lader skal skje via styret i Boligsameiet.

Styret har rett til å foreta bytte av carport mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig.

§ 5 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.

Den enkelte sameier skal gi tilgang til seksjonen for å utføre nødvendig vedlikehold på tekniske installasjoner som følger den enkelte seksjon, men som er del av sameiets ansvar for



brannsikring, varmeløsning, øvrige tekniske anlegg og/eller innenfor sameiets ansvar for ytre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder, balkonger/terrasser (unntatt innvendige flater) og boder er Sameiets ansvar. I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

Fellesarealer mv. jf. avsnittet ovenfor, skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.



I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Årlig vedlikeholdsprogram.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.



§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 14 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikehet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover 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 bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- 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 for mer enn 5 % av de årlige fellestutgiftene.



Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 OM SAMEIERMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på sameiermøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Det er/vil bli inngått forretningsføreravtale.

Det hører inn under styret å ansette/engasjere forretningsfører og andre funksjonærer/oppdragstakere, gi instruks for dem, fastsette deres lønn/honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.



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

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. 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 skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt sameiermøtet.

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 sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET



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

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

§ 23 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 25 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

I byggetiden frem til siste bolig i det siste prosjektet er ferdigstilt, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til §§ 1 - 24:

- Frem til overlevering av første bolig i prosjektet, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.
- Fra det tidspunkt første bolig i prosjektet er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette delområdet mellom de seksjoner som er overtatt i prosjektet. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer etter bestemmelsene i § 3.
- Fellesutgifter som knytter seg til boliger i prosjektet hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.
Det kan ikke kreves fellesutgifter for ikke ferdigstilte leiligheter.
- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.
- Utbygger har alene full rådighet over ikke ferdigstilte boliger frem til disse er overlevert til ny eier.
- Utbygger har rett til å benytte arealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.



- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon av utbygger for slike ulemper.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.
- Utbygger har rett til å være representert i styret i Sameiet som leder og som styremedlem inntil ferdigstilling av siste bolig i prosjektet.
- Styret og sameiet plikter å samtykke til fradeling av eiendommen dersom utbygger finner dette tjenlig.

Denne vedtektsbestemmelse (§ 25) kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger, og bortfaller på det tidspunkt siste bolig i prosjektet blir ferdigstilt. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

§ 26 DIVERSE BESTEMMELSER

Det vil bli anlagt et antall handikap plasser i anleggseiendommen som er øremerket Sameiene Skafjellåsen Blokk 2 – 5 og Sameiet Skafjellåsen 2. Styrene i Sameiene Skafjellgrenda Blokk 1-5 skal sammen med styret i Sameiet Skafjellåsen 2 forvalte bruken av disse. Disse plassene skal tildeles de seksjonseiere som har dokumentert behov for handikap parkering for den tid dette behov består. Den parkeringsplass som følger seksjonen til den som er tildelt handikap parkering forvaltes av det sameiet vedkommende tilhører så lenge vedkommende har handikap parkering. Når denne seksjonseier selger sin seksjon medfølger den parkeringsplass som er tinglyst sammen med boligseksjonen og ikke handikap plassen.

§ 27 UTBYGGINGSPLANER – SKAFJELLGRENDA

Sameiet inngår som en del av den planlagte utbyggingen på gnr 114 bnr ??? i Sande kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn. Utbygger står fritt til å forestå utbyggingen slik han måtte ønske og i den takt han måtte ønske herunder å stanse utbyggingen etter hvert byggetrinn.

Sameiet er inneforstått med at utbyggingen kan medføre ulemper for sameiet og dets beboere og kan ikke protestere på formelle varsler. Det skal etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

Fellesuteareal vil utgjøre en eller flere eiendom(er) («Realsameiet»), jf § 28 nedenfor.



- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige, herunder midlertidige løsninger som eksempelvis flytting av parkeringsplasser.
- Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Sameiets eller andre Sameiers disposisjon.
- Utbygger har rett til å benytte kjøreveier på utbyggingsområdet (også de deler som er stilt til øvrige Sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av prosjektet. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er utbygger ansvarlig for å utbedre.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet /seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn på utbyggingsfeltet er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.

§ 28 FORHOLDET TIL REALSAMEIE FOR SKAFJELLGRENDA

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde. Dette boligområdet består foruten Skafjellgrenda 1 av de eierseksjonssameiene som skal etableres på dette utbyggingsområdet, i alt 7 stykker. Boligområdet er delt slik at en del av utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene utgjør en egen/egne eiendom(er) ("Realsameiet").
Realsameieeiendommene er fellesareal for de eiendommer som de skal betjene. Det vises til reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser. Realsameieeiendommene eies av og ligger til de eiendommene de skal betjene med nærmere bestemte forholdsmessige ideelle andeler, jf avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.

Realsameiene forvaltes av styrene i eierseksjonssameiene i fellesskap. Styret i Sameiet Skafjellgrenda 1 representerer Sameiet Skafjellgrenda 1 i forhold til Realsameiet. Sameiet Skafjellgrenda 1 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Realsameiet og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Skafjellgrenda 1 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Realsameiet skjer til beste for hele boligområdet. Realsameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 1, SANDE KOMMUNE

Snr 1 71



Snr 2	71
Snr 3	71
Snr 4	71
Snr 5	110
Snr 6	110
Snr 7	110
Snr 8	110
Snr 9	93
Snr 10	71
Snr 11	71
Snr 12	133
Snr 13	110
Snr 14	110
Snr 15	93
Snr 16	71
Snr 17	71
Snr 18	133
Snr 19	110
Snr 20	110
<hr/>	
SUM	1900





VEDTEKTER

for

Boligsameiet Skafjellgrenda 1 org. nr. 916 995 210

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte.....i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Skafjellgrenda 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 414, bnr. 375 i Holmestrand kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten
- Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen.
- Hage på bakkeplan med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også 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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett til carport, sammen med eventuell EL-billader, overdras til kjøper.

Styret har rett til å foreta bytte av carport mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Alle carporter er forberedt med ladepunkt for ladbar bil. Bestilling av lader skal skje via styret i Boligsameiet.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-3 Felles uteparkeringsplasser/gjesteparkeringsplasser som ligger på eiendommen tilhørende Boligsameiet Skafjellgrenda 1

Uteparkeringsplassene, i alt 39 stykker (36 stk. felles uteparkeringsplasser + 3 stk. HC-plasser til felles bruk for Boligsameiet Skafjellgrenda 1 og 2), på Boligsameiet Skafjellgrenda 1, gnr. 414, bnr. 375, er til felles bruk som gjesteparkeringsplasser for Boligsameiet Skafjellgrenda 1 og 2 samt Boligsameiet Skafjellgrenda 3 (blokkene).



Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til disse gjesteparkeringsplassene skal fordeles forholdsmessig etter antall gjesteplasser hvert sameie disponerer, slik at

Skafjellgrenda Boligsameiet 3, andel utgjør 8/39

Boligsameiet Skafjellgrenda 1, andel utgjør 11/39

Boligsameiet Skafjellgrenda 2, andel utgjør 20/39.

Det er tinglyst gjensidige adkomst- og bruksrettigheter til disse arealene.

Tilsvarende bestemmelse skal tas inn i de vedtektene som skal fastsettes i Boligsameiene Skafjellgrenda 3, Boligsameiet Skafjellgrenda 1 og Boligsameiet Skafjellgrenda 2. Det etableres en samarbeidsavtale mellom SG1, 2 og 3.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, balkonger, verandadør og inngangsparti til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, tak, drener, fasader, vinduer, verandadekker og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.



- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør og ledninger. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og kledning.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av utvendig sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjon, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform



6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstavene d) og e) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader til ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde.
- b) Lys på fellesarealer, skjøtsel, brøyting.
- c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar.
- d) Eiendomsforsikring.
- e) Utvendig beising.
- f) Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold iht samairbeidsavtalen med SG2 og SG3.
- g) Sameiets andel av kostnader til gjesteparkeringsplasser beliggende på eiendommen til Sameiet.
- h) Forsikring og grunnpakke TV og internett.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(3) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold



Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene



(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men



varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
-
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
-
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
-
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
-
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som



utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

-
- **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
-
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
-
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
-
- **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
-
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
 - g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
 - h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - i) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.



9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring



(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 12 FORHOLDET TIL REALSAMEIE FOR SKAFJELLGRENDA

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde. Dette boligområdet består foruten Skafjellgrenda 1 av de eierseksjonssameiene som skal etableres på dette utbyggingsområdet, i alt 7 stykker. Boligområdet er delt slik at en del av utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene utgjør en egen/egne eiendom(er) ("Realsameiet"). Realsameieeiendommene er fellesareal for de eiendommer som de skal betjene. Det vises til



reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser. Realsameieeiendommene eies av og ligger til de eiendommene de skal betjene med nærmere bestemte forholdsmessige ideelle andeler, jf avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.

Realsameiene forvaltes av styrene i eierseksjonssameiene i fellesskap. Styret i Sameiet Skafjellgrenda 1 representerer Sameiet Skafjellgrenda 1 i forhold til Realsameiet. Sameiet Skafjellgrenda 1 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Realsameiet og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Skafjellgrenda 1 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Realsameiet skjer til beste for hele boligområdet. Realsameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24

Selskapsnummer: 3384 Selskapsnavn: Boligsameiet Skafjellgrenda 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

52 av 53

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.