

VEDTEKTER FOR SAMEIET ...

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i ----- kommune, og sameiets navn er ----- Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst ~~---,---,---~~.

Bebyggelsen og tomten gnr. ---, bnr. --- i Nes kommune, ligger i sameie mellom de -- eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, trapperom, ganger, heiser og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter, og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiet består av -- seksjoner og -- parkeringsplasser som fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelenes størrelse. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av seksjonenes areal (BRA) i samsvar med seksjoneringsbegjæringen.

Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering.

Sameiet, dets vedtekter og tinglyst seksjoneringsbegjæring skal registreres i Foretaksregisteret.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

En sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jfr. likevel disse vedtekters §6 om meldeplikt.

Seksjonene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne (brukerne) av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre eiere (brukere) unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal kun benyttes til

parkering av biler, motorsykler og sykler. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

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 installasjonene.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Det er tillatt å holde husdyr. Styret kan utarbeide en generell erklæring om vilkårene for husdyrhold, som alle sameiere som ved innflyttingen har eller senere anskaffer dyr, i tilfelle må undertegne.

Tillatelsen til dyreholdet er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å lufte dyrene på fellesarealene.

Ved første gangs kjøp medfølger plikt til å erverve minimum 1- en - garasjeplass med seksjonen. Sameiets styre kan i fremtiden omfordele parkeringsplasser dersom særskilte behov skulle oppstå. Utbygger har ved første gangs innflytting i byggene eksklusiv rett til å tildele parkeringsplasser og boder. Videre har utbygger rett til å seksjonere/reseksjonere det areal som eventuelle usolgte parkeringsplasser i parkeringskjeller vil representere. Disse arealer skal i så fall fremstå som næringsarealer, og styret i sameiet må medvirke til dette.

§3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Eksempler på felleskostnader er premie for forsikring av bygningene, vedlikehold av bygget som sådan, forretningsførsel, revisjon med mer. Kostnader som er klart definert pr leilighet (f.eks service gasspeis, TV signaler og bredbånd o.l.) kan faktureres pr leilighet.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned for å dekke felleskostnadene inkludert vedlikehold og uforutsette kostnader.

Felleskostnadene fordeles innad i sameiet etter en brøk som beregnes ut ifra sameiebrøken. Driver en sameier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye felleskostnader, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av felleskostnadene enn det sameiebrøken tilsier.

Hver av sameierne har panterett i seksjonen for krav mot den andre sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at

kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens §24, mot den enkelte sameier for sameierens felles forpliktelser.

§4 VEDLIKEHOLD

4.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, inkludert utgangsdør til enheten og innvendige flater på balkongen/terrassen. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vindusruter. Utvendig vedlikehold av vinduskarmer og utskifting av vinduer er derimot et felles anliggende. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med seksjonens sikringsskap.

4.2 Fellesarealene/bygningene

I medhold av esl. §20 annet ledd fastsettes det at eierne i fellesskap skal besørge og bekoste alt bygningsmessig vedlikehold som ikke påhviler den enkelte sameier herunder vedlikehold av felles tekniske installasjoner og anlegg inne og ute, samt fellesarealer.

Samtlige sameiere har ansvar for vedlikehold av gulv, rekkverk/innvendige vegger under rekkverk og avløp på sine terrasser/balkonger. Sameiere i 1. etasjene og i toppetasjene har også et felles vedlikeholdsansvar for sine skillevegger. Skader som måtte oppstå og som ikke kan henføres til manglende vedlikehold, er boligsameiets ansvar.

Vedlikehold av husets yttervegger, også på toppetasjene og himlingene under takutstikkene, defineres som boligsameiets ansvar.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, yttervegg, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, heiser og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, dog slik at utgiftene fordeles og dekkes av sameierne i samsvar med §3 og §4.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer. Parkeringsplasser tilhørende en eierseksjon/leilighet kan ikke fradeles eierseksjonen/leiligheten og ved salg skal parkeringsplassene følge leiligheten. Dette hindrer ikke at parkeringsplasser kan selges mellom sameiere, men da overtar kjøper tilsvarende ansvar som selger hadde.

4.3 Ansvar utad

For sameierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Overdragelse av seksjon og utleie av seksjon skal meldes til styret for registrering. Plikten påhviler seksjonseier/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og trivselsregler.

§7 STYRET

Styret skal bestå av tre til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer. 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.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for den enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner myndighet til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, i.h.t. lov om eierseksjoner, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter sameierne ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene.

§9 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Samtlige sameiere har rett til å delta i sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere krever det, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og som siste frist for levering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§10 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styret årsberetning
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§11 MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

§12 OM SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg på sameiermøtet.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller foreligger gyldig forfall. Revisor og alle sameiere har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg. Det samme gjelder for leier av boligseksjon.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen kopieres og deles ut til alle sameiere så snart det er mulig etter sameiermøte.

§13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§14 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan også utføre denne funksjonen

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

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

§15 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

§16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. lov om eierseksjoner §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.

§17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller urimelig sjenanse for eiendommens øvrige brukere utover det som er naturlig bruk av seksjonene i forhold til det som følger av formålet, jfr. §2 tredje ledd, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §27.

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før søknad/byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret foreligge saken for sameiermøtet til avgjørelse.

§19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

§20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen 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.

§21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid være forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§22 SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp skal fordeles etter den enkelte seksjons markedspris.

Ved partiell skade av fellesareal avgjør sameiermøtet hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling iht. nærværende vedtekter.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

§23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonslover, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017 nr 65.