

VEDTEKTER FOR STRAUME TERRASSE BOLIGSAMEIE

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Straume Terrasse boligsameie. Sameiet består av 2 blokker med i alt 39 seksjoner på Gnr. 41, Bnr. 771 i Øygarden kommune.

Blokk D: 21 leiligheter betegnet seksjon 1 – 21.

Blokk E: 18 Leiligheter betegnet seksjon 22 – 39.

Det følger med 1 merket parkeringsplass og 1 merket bod i garasje til hver seksjon. I tillegg avmerker B Telle Eigedom AS 20 utendørs parkeringsplasser til gjesteparkering mv.

Øvrige parkeringsplasser utendørs og i garasje disponeres av B Telle Eigedom AS. Disse kan vederlagsfritt skilles fra Gnr 41 Bnr 771 når som helst. B Telle Eigedom AS har også mulighet til å selge overskytende parkeringsplasser. Ledig parkeringsareal inngår ikke i felleskostnadene.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av boligsameiets eiendom i Øygarden kommune.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Sameiet består av alle eiere til de 39 bruksenhetene i sameiet.

Sameierne har enerett til å bruke sin bruksenhet (eierseksjon) og rett til å benytte angitte fellesareal til de formål de er beregnet til. Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den avtalte eller forutsatte bruken av anleggene.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger. Innvendige endringer som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Sameieren plikter å utøve sin råderett i overensstemmelse med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt i sameiet.

§ 3. FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhet. Dette kan være vedlikeholdskostnader, felles tv og internettløsning, forsikringer, oppvarming, varmtvann, administrasjonskostnader, brøyting og salting, medlemskap i overordnet velforening i området, skatter og offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a-kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

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

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp x 2 på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD, VEDLIKEHOLDSFOND

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til felles bunnledning. Innvendige elektriske ledninger går til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet, innkreves i den kvartalsvise betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 5. SALG OG ERVERV AV SEKSJON, REGISTRERING AV SAMEIERE, UMLEIE

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Hvis eieren av seksjonen ikke bor i bruksenheten, må han melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 6. STYRET

Sameiets styre består av minimum 3 representanter fra eierseksjonene. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Det kan velges 2 vararepresentanter til styret. Står stemmene likt i styremøtet, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 7. STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret fatter vedtak kun når et samlet styre er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten

av de avgitte stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 8. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. 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 som ønskes behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett.

Likeledes har sameiernes ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være til stede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Årsmøtet skal velge en valgkomite på 4 medlemmer, 2 fra hver blokk om mulig, gjeldende for 1 år om gangen. Sittende valgkomite finner nye kandidater til neste valgkomite.

§ 9. INNKALLING, SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

Innkalling til det ordinære årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Årsmøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke årsmøtet velger en annen møteleder.

Ordinært årsmøte skal minst behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående år
- Forslag til budsjett
- Valg av styreleder, styremedlemmer og vara medlemmer, samt evt. godtgjørelse til disse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøte blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10. ÅRSMØTETS VEDTAK

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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.

Hvis tiltakene etter første ledd 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.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

oppløsning av sameiet

tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

tiltak som går ut over seksjonseiernes 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.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av § 3 i vedtektene.

§ 11. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i, eller i medhold av, gjeldende regnskapslov.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

§ 12. FORRETNINGSFØRSEL

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instruks, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt besørger eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 13. PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 14. HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen sameier eller fullmektig eller forretningsfører kan i årsmøtet delta i noen avstemming om rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.

