

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EIDSVIKVEGEN 6-24

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Eidsvikvegen 6-24.

Sameiet består av eiendommen gnr 12 bnr 1130.

Sameiet består av 10 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner. I henhold til Eierseksjonsloven skal brøk fordeles etter grunnboken.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameiermøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Generelle ordensregler for sameiet

Jf. vedlegg 1: Husordensregler for Sameiet Eidsvikvegen 6-24.

6. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

6.1 Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter

- a) Vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. I tillegg kommer varmtvannsbereder i bolig, samt vannkraner, servanter, og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør.
- b) Det elektriske anlegg i enheten, fra og med sikringsboks.
- c) Vedlikehold av tak på tilbygg som ikke tilhører den opprinnelige konstruksjonen (slik som boder og inngangspartier).
- d) Indre deler av balkong (herunder fliser og maling av kledning)
- e) Ytre vedlikehold som omfatter alle vinduer med karm/ramme (også utskiftning av ruter), alle boligens ytre dører med karm, panel (herunder overbygg og rekkverk ved inngangsparti, terrasse og balkong). I tillegg kommer trapper, terrasser og altaner – inklusive avløp og sluk.
- f) Oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning.
- g) Ansvar for at det finnes fungerende brannvernutstyr forskriftsmessig plassert i boligen. Dette innebærer periodisk utskiftning av brannslukkingsapparat og batteri/røykvarslere.

Sameier skal umiddelbart melde fra om vannskade og annen skade som kan medføre skade eller ulempe for andre beboere. Unnlater den enkelte sameier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare den bygningsmessige standard, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommende regning.

6.2 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter: Sameier skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

- a) Vedlikehold av utvendige fellesarealer
- b) Vedlikehold av bygningenes bærende konstruksjon
- c) Utvendig vedlikehold av sameiet bygninger
- d) Utskiftning av balkonger
- e) Vedlikehold av bygningenes tak. Sameiet har ansvar for vedlikehold av taket tilhørende den opprinnelige konstruksjonen. Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av tak på tilbygg som ikke tilhører den opprinnelige konstruksjonen.
- f) Vedlikehold av bygningens grunnmur/fundamenteringer
- g) Vedlikehold av vei og parkeringsplasser

7. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

9. Sameiernes ansvar utad

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

10. Sameiermøtet

10-1. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

10-2. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i sameiermøtet. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameier som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 12 annet ledd.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
- h) Endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10-3. Sameiermøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameieres ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller de har gyldig forfall. En sameier kan møte med fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall. Ordinært sameiermøte skal holdes minimum hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen minst har en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-4. Innkalling til sameiermøte
Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte, kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingsretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10-5. Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle:
Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen til det ordinære sameiermøtet,

- a) Behandle styrets årsberetning.
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- c) Velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet. Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10-6. Møteledelse. Protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

11. Styret

11-1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Sameiermøte kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11-2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

11-3. Styrets oppgaver

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

11-4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, fører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med selg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg og salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

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 sameieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, alternativt autorisert regnskapsfører.

Revisor evt. regnskapsfører, tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

18. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i Eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret.

Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i Eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt.

Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel farge for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i Eierseksjonsloven § 27.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i Eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedlegg 1:

Husordensregler for Sameiet Eidsvikvegen 6-24

1. Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. Eierseksjonsloven § 19. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre han har gitt adgang til eiendommen.

2. Orden

Den enkelte seksjonseier plikter alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet.

Banking, risting, lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

Større gjenstander plassert på fellesareal eller annet areal, som er til sjenanse for en eller flere av beboerne i sameier kan med to tredjedels flertall i sameiermøtet, pålegges å flyttes eller fjernes.

3. Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl 23 og kl 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl 23, skal man i god tid varsle de andre beboerne i sameier dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet.

4. Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf Eierseksjonsloven § 19.

5. Parkering

Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser. Alle parkeringsplasser er/skal nummereres, hvor der fremgår i ordensreglene hvilke plasser som tilhører de enkelte boenhetene.

Det er ikke tillatt fremleie eller låne bort parkeringsplasser til utenforstående.

6. Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av Eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler, § 19. Endring besluttes av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Signaturer for vedtekter for Sameiet Eidsvikvegen 6-24, samt vedlegg 1: Husordensregler for Sameiet Eidsvikvegen 6-24:

For seksjon 1, Eidsvikvegen 6

For seksjon 2, Eidsvikvegen 8

For seksjon 3, Eidsvikvegen 10

For seksjon 4, Eidsvikvegen 12

For seksjon 5, Eidsvikvegen 14

For seksjon 6, Eidsvikvegen 16

For seksjon 7, Eidsvikvegen 18

For seksjon 8, Eidsvikvegen 20

For seksjon 9, Eidsvikvegen 20

For seksjon 10, Eidsvikvegen 24