

SAMEIEVEDTEKTER FOR NYMANSMARKÅ

§1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Nymansmarkå

§2. SAMEIETS GJENSTAND

Gjenstand for sameiet er de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 54 bnr. 451 i Stavanger kommune, bestående av blokk A med 12 seksjoner, blokk B med 12 seksjoner, blokk C med 12 seksjoner, blokk D med 8 seksjoner, blokk E med 15 seksjoner og blokk F med 15 seksjoner.

Hver sameierandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningene på eiendommen. I tillegg tilligger det bruksenheten terrasse som tilleggsareal.

Når det gjelder terrasse er det kun plattingen som er en del av hoveddelen/tilleggsareal til den enkelte bruksenhet. Den ytre ramme for disse, så som rekkverk, levegger, reisverk, betong og blomsterkasse i E og F m.v., er å anse som fellesareal på linje med bygningskroppen for øvrig (reisverk, kledning), og således bl.a. undergitt de ordensregler som er gitt for sameiet.

Sameiebrøken fastsettes på grunnlag av den enkelte eierseksjons areal (BRA), eksklusive tilleggsarealene.

Den enkeltes eierseksjon skal benyttes til boligformål.

§3. BRUK, VEDLIKEHOLD M.V.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet inkludert tilleggsarealet samt rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Parkeringsplassene skal benyttes til parkering.

Den enkelte bruksenhet kan bare benyttes i samsvar med formålet, jfr. §2 ovenfor. Den enkelte eierseksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt. Med samme begrensing kan et flertall av sameierne vedta endret bruk av fellesarealene.

Sameiermøtet kan, under hensyntagen til ovenstående, fastsette reglement for hvorledes fellesarealer skal benyttes - herunder regler for lagring i garasjelegget, oppheng av blomsterkasser, tørkestativ eller lignende på fellesarealer, på terrasser m.v.

§4. RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig råderett over sine eierseksjoner. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier.

Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter. Overdragelse kan og skal nektes godkjent av sameierne hvis ny eier ikke har vedtatt sameiets vedtekter eller husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§5. VEDLIKEHOLD AV EIERSEKSJONER

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet med tilleggsareal forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§6. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Styret skal utarbeide forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§7. FELLESGIFTER

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon - så som utgifter til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, rengjøring, lys/oppvarming av fellesarealer, kostnader ved vaktmester tjenester, forretningsførsel og styrehonorar m.v. - skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Nymansmarkå AS skal bære felleskostnadene frem til blokkene er innflytningsklare.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter, som vedtas av sameiemøtet eller styret. Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hvert kvartal et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av å-kontobeløpet for neste periode.

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

§8. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett medlem fra eier av hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøte og til å uttale seg.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og 2 valgte sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§9. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes vært år inne utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøte med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi sted og tid for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§10. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet være beskrevet i møteinnkallingen.

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

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styre
- Årlig vedlikeholdsprogram

Med mindre annet følger av lov eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- Fastsetting av vedtekter og endringer av disse
- Vedtak som nevnt i eierseksjonsloven §30, 2. ledd

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§12. INHABILITET

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

Likeså må ikke styremedlem eller forretningsfører delta i behandlingene eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§13. STYRE

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 5 medlemmer som alle velges av sameiermøte. Ett av medlemmene skal være leder. Styret konstituerer seg selv på første ordinære styremøte etter sameiermøtet.

Styremedlemmene herunder tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningene av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle styremedlemmene.

§14. REPRESENTASJON

Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

§15. FORVALTNING AV EIENDOMMEN

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Herunder skal styret:

- Innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et á konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hvert kvartal, til dekning av fellesutgifter
- Besørge utvendig vedlikehold, reparasjon, vaktmestertjenester og renhold av eiendommen
- Besørge vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

§16. INFORMASJON TIL SAMEIERNE

Styret skal informere sameierne dersom det under forvaltningen av eiendommen oppstår behov for å iverksette tiltak, som ikke er behandlet på sameiermøtet og som må anses å være av vesentlig betydning for sameierne, herunder tiltak som vil pådra sameierne kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Likedan skal sameierne varsles dersom vedlikeholdsarbeid kan føre til hindringer når det gjelder bruk av fellesareal.

§17. REGNSKAP OG ØKONOMI

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet i henhold til §14 ovenfor beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

§18. ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

§19. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innbo forsikring må tegnes av den enkelte sameier. Nymansmarkå AS holder eiendommen forsikret fram til overtagelse.

§20. PANTERETT FOR SAMEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felles kostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§21 FELLESAREAL

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

(1) 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.

(2) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (1) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

§22 EL-BIL

Installasjon av elbil lader må godkjennes av styret. Det er kun lov å bruke elektriker som er godkjent av styret til montering og service på el-nett og ladestasjon.

- (1) Brudd på dette kan medføre at beboer blir økonomisk ansvarlig for skade på infrastruktur eller andre kostnader forbundet med ulovlig montering.

§23. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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.

§24. LOV OM EIERSEKSJONER

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder regler i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Stavanger, 11.03.2021