

SAMEIET SCHANCHEHOLEN

Riiser-Larsens gate 1

4019 Stavanger

VEDTEKTER

01 Navn og formål

Sameiets navn er "Sameiet Schancheholen".

Sameiet består av 40 boligseksjoner og garasjeeksjon i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen i Riiser-Larsens gate 1, Stavanger, med fellesanlegg av enhver art.

02 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseierne skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

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.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet jfr. punkt 06 om godkjenning.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i avsnitt 3. Det same gjelder ny seksjonseiers/ leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene jfr. ordensreglene.

Fellessanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Hver boligseksjon skal disponere 1 garasjeplass og 1 bod i kjelleretasjen i følge tegning.

Ingen utenfor boligsameiet kan leie garasjeplass.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

03 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut den enkelte sameier.

Terrassegulv som er tatt ut av sin originale form, det vil si som har blitt malt eller fliselagt, må stå for seksjonseierens egen regning. Dette gjelder også forandring av uteareal, det vil si hage / plener i 1. etg.

For vann- og avløpsrør regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Fra elektriske ledninger regnes det fra og med boligseksjonens sikringsboks utvendig.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av sameiet og skal males i samme farge (se punkt 17). Det samme gjelder for terrassedører utvendig, samt for vegger, tak over terrasse og gelender.

Indre vedlikehold og strømutfgifter i garasjeanlegg, boder i kjeller, ytre vedlikehold av bygning, fellesrom, anlegg og utstyr blir fordelt likt mellom seksjonseierne.

04 Fellesutgifter

Fellesutgifter skal fordeles likt mellom seksjonene i følge vedtektsendring, sak 9/98.

For betaling av fellesutgifter gjelder samme regler for misligholdelse som for husleie i følge huseierloven.

På bakgrunn av budsjett fastsettes den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

NB. Utgiftene til kommunale avgifter av bygget (seksjonen) sendes direkte til hver seksjonseier.

05 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter.

06 Godkjenning av sameiere

Erverver av seksjon og leietagere av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

07 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 1 leder og 4 andre medlemmer, til sammen 5 stk.

Disse består av:

- 1 styreleder
- 2 styremedlemmer
- 2 varamedlemmer

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år om gangen. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velges på sameiermøtet. Styreleder innehar styrets signatur.

Alle beboere må regne med å ta del i styreverv eller selv skaffe stedfortreder.

08 Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av fellesanleggene i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør leders stemme utslaget. Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel og valg av regnskapsfører.

09 Firmategning

Styrets leder og et styremedlem tegner i sameiets navn.

10 Sameiermøtet

Den øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det.

Styret sender ut varsel om årsmøte senest 30 dager før møtet til den enkelte eiers adresse. Saker som en eier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 20 dager før møtet. Saksdokumenter sendes ut senest 14 dager før møtet. Ved innkalling til ekstraordinært sameiermøte, skal dette skje med minst 3 dagers varsel. Innkalling til årsmøte skal angi sted og tid for møtet. For at forslag skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

1. Årsmelding fra styret
2. Årsregnskap
3. Budsjett
4. Valg
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

12 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har vedkommende ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved boddtrekning.

13 Om Sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr. seksjon.

Det skal føres protokoll over fremmøtte.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal under møteleders ansvar skrives referat over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Referatet sendes alle seksjonseierne, og original limes inn i sameiets protokoll. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige, kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

14 Revisor

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i dennes sted, jfr. punkt 19.

15 Sikkerhet

Sameiet har panterett i hver seksjon for et beløp på kr. 10.000,- til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet. Beløpet reguleres i henhold til konsumprisindeksen med basisindeks pr. 15.09.1995. Panteretten skal ha prioritet etter lån i banker og kredittinstitusjoner.

16 Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene/ordensreglene.

17 Bygningsmessige forandringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser. endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret for byggemelding kan sendes. Dersom det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

18 Endringer / gyldighet av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Vedtektene skal gjelde inntil eventuelle endringer gjøres av lovlig valgt sameiermøte.

19 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7.

20 Forsikring

Det tegnes fellesforsikring av sameiet for hele eiendommen med unntak av tilleggsinnredning i den enkelte seksjon.

21 Tinglysning av vedtektene

Disse vedtektene kan tinglyses på eiendommen G.nr. 57, B.nr. 317, 1712.

22 Kameraovervåking

Kameraovervåking av garasjeinngang tillates. Overvåkingen skal følge gjeldende norsk lov. I boligsameier skal all form for kameraovervåking ha en sterk tilslutning hos beboerne for at den skal være lovlig. Dette vedtekts-punktet kan derfor fjernes av sameiermøtet dersom flere enn 1/3 av de stemmeberettigede ønsker det.

Stavanger 7. mars 2016

Endringshistorikk (ikke komplett):

Punkt 02, 03, 04 og 07 ble endret på sameiermøtet 17. mars 2005.

Punkt 03 ble endret på ekstraordinært sameiermøte 12. mai 2005.
Avsnitt om terrassegulv og hage/plener i 1. etg ble lagt til.

Punkt 22 om kameraovervåking ble lagt til på sameiermøtet 7. mars 2016.

Punkt 2 , lagt til nye bestemmelser i avsnitt 3, 5, 6 og på ordinært årsmøte 18.06.20