

## **SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET EMMAUSTUNET**

Vedtatt ved sameiermøtet 26.april 2017. Endret på årsmøte 18.4.2018, 19.05.2021, 28.03.2022 og 13.10.2022

### **1. SAMEIETS NAVN**

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Emmaustunet.

### **2. SAMEIETS GJENSTAND**

(1) Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54 bnr. 1072 i Stavanger kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### **2.1 Den enkelte sameieandel/eierseksjon**

Hver eierseksjon/sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningene på eiendommen.

Sameiebrøken fastsettes på grunnlag av den enkelte bruksenhets areal målt i BRA.

#### **2.2 Fellesareal**

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter med tilleggsareal, er fellesareal. Fellesarealene omfatter således bygningskonstruksjonen, herunder tak, reisverk, kledning mv.

#### **2.3 Hageparsell, bod og parkeringsplass**

De seksjonene som har hageparseller, har disse som tilleggsdeler til sine eiendommer, i henhold til seksjoneringstillatelsen.

Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: Seksjonsnummer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21 og 22.

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av protokoll vedtatt på ordinært sameiermøte 26.04. 2017 og ekstraordinært sameiermøte 14.6.2017. Eneretten gjelder fram til 31.12.2047 (maksimalt 30 år).

Eierseksjonssameiet eier en parkeringskjeller utskilt som en egen eiendom (anleggseiendom). De enkelte seksjoner har rett til parkering i parkeringskjelleren som fastsatt i tinglyst erklæring og i egen parkeringsplan. Tilsvarende gjelder for boder i parkeringskjelleren, hvor fordelingen av boder følger bodplan. Parkeringskjelleren har et eget reglement som regulerer bruken av denne nærmere.

### **3. BRUK MV.**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Den enkelte bruksenhet kan likevel bare nyttes i samsvar med formålet, jf. seksjoneringstillatelsen. Den enkelte eierseksjon må heller ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av

de andre seksjonene. Årsmøtet kan fastsette husordensregler med alminnelig flertall hvor det minimum skal fastsettes felles regler for bruk av solavskjerming, opphenging av tøy og dekorering av terrasser.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning for egen regning og risiko gjennomføre tiltak på fellesarealer som er nødvendige for fremføring av teknisk infrastruktur, som for eksempel gassledning eller bredbånd til sameierens bruksenhet.

De enkelte arealene fremgår nærmere av vedlagte tegning (bilag 1) og informasjon tilgjengelig fra Kartverket ([www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no)).

Endring av disposisjonsrett over fellesarealer må vedtektsfestes av sameiet med  $\frac{2}{3}$  flertall, jfr pkt 10.

For husrekkene 12 - 18 og 20 - 26 gjelder følgende: arealet på vestsiden av eierseksjonens tomtgrense, i forlengelse av eiendommen, mellom eierseksjonen og naboeiendommen (Emmaus Barnehage, gnr/bnr 54/1105), disponeres av den enkelte eierseksjon. Det skal imidlertid være tilgang til fri ferdsel over arealet, eller tilsvarende areal på eierseksjonens tomt med minimum 1m bredde, slik at det er tilgang til alle hagene i husrekkene.

For husrekken 48 - 54 gjelder følgende: terrassen på grunnplan på vestsiden av hver enkelt eierseksjons tomtgrense, i forlengelse av eiendommen, disponeres av den enkelte eierseksjon. Det skal imidlertid være tilgang til fri ferdsel over terrassen med minimum 1m bredde, slik at det er tilgang til alle terrassene i husrekka. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av sin del av terrassen, jfr. pkt 5.

Arealet mellom den enkelte seksjons inngang og seksjonens tilhørende sportsbod er seksjonert som fellesareal. Imidlertid skal dette arealet disponeres eksklusivt av den seksjon som det hører naturlig sammen med. De enkelte arealene fremgår nærmere av vedlagte tegning (bilag 1).

### **3.1 Elbillading i felles garasjelegg**

Seksjonseiere kan installere elbillader på egen parkeringsplass i felles garasjelegg. Laderne skal være av type Zaptec Pro, og skal tilkobles felles strømskinne som er installert for dette formålet. Installasjonen skal kun gjøres av en installatør som er godkjent av styret. Bestilling og oppfølging av montør er seksjonseiers ansvar og kostnad. For nye ladere tilkommer en tilknytningsavgift på kr 2 200.- som betales til sameiet for nedbetaling av strømskinnen.

De seksjonseiere som monterte industristikk med egen kurs for elbillading før felles strømskinne ble installert kan beholde disse.

Forbruket til ladepunktet leses av og belastes per kWh. Styret fastsetter pris pr kWh og omkostninger. Prisen skal være basert på faktiske strømkostnader inkludert avgifter og nettleie, samt et rimelig tillegg for omkostninger.

### **3.2 Strømuttak i privat garasjebod**

Seksjonseiere kan installere stikkontakt i privat garasjebod og koble til felles kurs. Installasjonen skal kun gjøres av en installatør som er godkjent av styret. Bestilling og oppfølging av montør er seksjonseiers ansvar og kostnad. Stikkontakt i boden skal kun benyttes til fryser, kjøleskap eller tilsvarende elektrisk utstyr.

Seksjonseiere som har egne stikk i bodene, vil bli belastet med en årlig avgift for å dekke forbruket. Prisen fastsettes årlig av styret. Årsavgiften faktureres i januar hvert år.

#### **4. RETTSLIG RÅDERETT**

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. 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 og/eller husordensregler.

#### **5. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for jevnlig vedlikehold og utskifting av terrassebord/gulv på balkong og/eller altan tilhørende egen seksjon, inkludert terrasser på bakkenivå.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

## **6. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **7. FELLESUTGIFTER**

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller som skal bæres av den enkelte i henhold til punkt 5 ovenfor (indre vedlikehold) – så som drift og vedlikehold av felles anlegg, eiendomsforsikring mv. – skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter annet enn sameiebrøken, jfr. forrige avsnitt.

Den enkelte seksjonseier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hver måned et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra vedkommende seksjonseiers side.

## **8. ÅRSMØTET**

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, hvor hver seksjon i sameiet har én stemme.

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

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på årsmøtet.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne eller forretningsfører. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av sameiermøte, blant dem som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelige for seksjonseierne.

## **9. ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

## **10. ÅRSMØTETS KOMPETANSE**

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

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

- styrets årsrapport
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. 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

- Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse
- Vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 49 Ledd
- Vedtak som innskrenker næringsseksjonenes adgang til å drive virksomhet jf. vedtektenes pkt. 3

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere, jf. eierseksjonslovens § 30 siste ledd. Salg av eierseksjoner med tilhørende rettigheter trenger ikke tilslutning fra årsmøtet.

### **10.1 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) 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.

(2) Hvis tiltakene 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.

### **10.2 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

### **10.3 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel 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. STYRE**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer samt ett varamedlem, som alle velges av årsmøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. I det første sameiermøte hvor styre velges skal det likevel bestemmes at ett styremedlem samt varamedlemmet i det første valgte styre skal tjenestegjøre i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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 tredjedel av alle de ordinære styremedlemmer.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at seksjonseierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Herunder skal styret bl.a.:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et å konto beløp fra hver seksjonseier forskuddsvis hvert kvartal, til dekning av fellesutgifter
- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av seksjonene, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av eiendommen
- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg
- besørge sameiet registrert i foretaksregisteret innen 6 måneder etter seksjoneringstillatelse er innvilget jf. eierseksjonsloven § 11, 3. ledd
- Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

## **13. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

## **14. HABILITET**

Ingen kan som eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på styremøte eller om rettshandel overfor seg selv eller om 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

## **15. REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsføringen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

## **16. ANSVAR UTAD**

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

## **17. 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 enkelteselv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Egenandel i forbindelse med skadesaker som dekkes av sameiets fellesforsikring betales av sameiet.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **18. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER**

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Retten til å innfordre kravet ved pant i eierseksjonen 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.

## **19. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel fra styret 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.



## **20. LOV OM EIERSEKSJONER**

Utover denne avtale kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.