

## VEDTEKTER

For

### Sameiet Tunbakken 15 – 17

Fastsatt i årsmøtet 23.april 2019.

#### 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Tunbakken 15 – 17

Sek	Formål	Sameiebrøk	Etasje	Adresse	Leilighet
01	Bolig	59	1	Tunbakken 15	H 1.1
02	Bolig	91	1	Tunbakken 15	H 1.2
03	Bolig	70	2	Tunbakken 15	H 2.1
04	Bolig	59	2	Tunbakken 15	H 2.2
05	Bolig	91	2	Tunbakken 15	H 2.3
06	Bolig	70	3	Tunbakken 15	H 3.1
07	Bolig	59	3	Tunbakken 15	H 3.2
08	Bolig	91	3	Tunbakken 15	H 3.3
09	Bolig	70	4	Tunbakken 15	H 4.1
10	Bolig	59	4	Tunbakken 15	H 4.2
11	Bolig	91	4	Tunbakken 15	H 4.3
12	Bolig	131	5	Tunbakken 15	H 5.1
13	Bolig	91	5	Tunbakken 15	H 5.2
14	Bolig	58	1	Tunbakken 17	H 1.1
15	Bolig	91	1	Tunbakken 17	H 1.2
16	Bolig	70	2	Tunbakken 17	H 2.1
17	Bolig	58	2	Tunbakken 17	H 2.2
18	Bolig	91	2	Tunbakken 17	H 2.3
19	Bolig	70	3	Tunbakken 17	H 3.1
20	Bolig	58	3	Tunbakken 17	H 3.2
21	Bolig	91	3	Tunbakken 17	H 3.3
22	Bolig	70	4	Tunbakken 17	H 4.1
23	Bolig	58	4	Tunbakken 17	H 4.2
24	Bolig	91	4	Tunbakken 17	H 4.3
25	Bolig	129	5	Tunbakken 17	H 5.1
26	Bolig	91	5	Tunbakken 17	H 5.2
Total		2058			

## **2 Eiendommen og eierforholdet**

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 32 bnr 1268 i Sola kommune ligger i sameie mellom de **26** eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Til eierseksjonen hører også tildelt bodareal og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

## **3 Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Styret skal godkjenne ny seksjonseier eller leier av en seksjon, men styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

## **4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for seksjonseiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære seksjonseiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler 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.

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

Seksjonseiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

## **5 Vedlikehold og påkostninger**

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusj og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegg, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal rense sluk (også på balkong) og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

## **6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

## **7 Lovbestemt panterett**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. esl. § 31.

## **8 Seksjonseiermøter**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av seksjonseiermøtet.

### *8.1 Berammelse og innkalling*

Ordinært seksjonseiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest minst 8 og høyst 20 dager før det ordinære seksjonseiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i seksjonseiermøtet.

Ekstraordinært seksjonseiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til seksjonseiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært seksjonseiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære seksjonseiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i seksjonseiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en

seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære seksjonseiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

## 8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i seksjonseiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til seksjonseiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis seksjonseiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

## 8.3 Ledelse og protokoll

Seksjonseiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre seksjonseiermøtet velger en annen møteleder.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av seksjonseiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av seksjonseiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere.

## 8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I seksjonseiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Banke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over 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 sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over 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 esl § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar

eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

#### *8.5 Ugildhet i seksjonseiermøter*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

#### *8.6 Saker som behandles i det ordinære seksjonseiermøtet*

Det ordinære seksjonseiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) velge styreleder når lederen er på valg,
- 4) velge styremedlemmer som er på valg,
- 5) velge revisor når den tidligere revisor skal fratruke,
- 6) behandle forslag fra styret og
- 7) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **9 Styret**

### *9.1 Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av seksjonseiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i seksjonseiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller seksjonseiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### *9.2 Valg av styre*

Styret skal bestå av 4 medlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter seksjonseiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

### *9.3. Styremøter*

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

### *9.4 Ugildhet ved vedtak i styre*

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

### *9.5 Representasjon*

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## **10 Mindretallsvern**

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 48 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

## **11 Forretningsfører og funksjonærer**

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## **12 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, jf. esl. § 64. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **13 Mislighold**

### *13.1 Pålegg om salg*

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. 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 være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

### *13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

Sola 23. april 2019