

VEDTEKTER

For

Sameiet Flagget Terrasse

1. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr. 10 bnr. 638 i Askøy kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Sameiet Flagget Terrasse.
Eierseksjonssameiet er et boligsameie hvor det er tilknyttet 24 boligseksjoner.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av bruksenhet.
Bruksenheten omfatter også tilleggsdeler som i form av bod og terrasse / uteareal samt oppstillingsplass for bil i garasjeanlegg.

For fellesansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

Sameiet skal herunder på vegne av sameierne delta i drift og vedlikehold av privat vei, avløpsanlegg og vannforsyning fra offentlig tilknytningspunkt og frem til Sameiets eiendom.

3. 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.

Bruksenhetene kan ikke nyttes til annet enn boligformål.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for de andre beboerne, skal sameieren gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Fellessarealer skal holde forsvarlig vedlike. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Den enkelte sameier kan ikke motsette seg at sameiet utfører vedlikehold fra områder som tilhører den enkeltes bruksenhet, områder som er tillagt som tilleggsareal til bruksenheten, eller områder som den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Garasjeanlegg

Garasjeanlegget er plassert i innvendige kjellerplan og skal tjene til sameiernes felles bruk. Den enkelte parkeringsplass, er unndratt de andre sameiernes bruk. Parkeringsplass med tilhørende bod er gitt eksklusiv bruksrett tilhørende hver eierseksjon. Dette kan ikke endres av årsmøte med mindre det gis 100% oppslutning om endrede vedtak. Hver eierseksjon står fritt til fremleie av sin parkeringsplass innbyrdes i sameiet, men leiekontrakt skal termineres ved salg av eierseksjon.

Utvendig parkering

De utvendige parkeringsplasser til skal tjene sameiernes felles bruk.

Renovasjonsareal

Ved utkjøring fra sameiets eiendom er det renovasjonsområde. Brukerne skal sørge for tilstrekkelig renhold av renovasjonsområdet. Vedlikehold besørages av sameiet.

Gassanlegg

Nedgravd(e) gasstank(er) og gassanlegg i forbindelse med denne(disse) disponeres vederlagsfritt alene av gassleverandør eller den gassleverandøren måtte utpeke i sitt sted.

Gassleverandøren skal til enhver tid ha adgang til gasstanken(e). Sameiet må sørge for gassleverandørs adkomst ikke hindres. Om nødvendig forplikter sameiet seg til å medvirke til at gassleverandørs rettigheter tinglyses på eiendommens grunnboksblad.

Utvendige antenner

Ved anlegg av felles antenneopplegg skal det ikke monteres utvendige antenner.

Utvendige antenner så som parabolantener kan i andre tilfelle ikke monteres uten sameiermøtet / styrets samtykke og bestemmelse om og på hvilken måte slike antenner skal monteres på bygningskroppen.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon. 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 eierseksjonsloven § 23.

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 overdragelse og leieforhold utover dette ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Overdragelse og utleie skal meldes skriftlig til styret.

5. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hvert kvartal et å konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet.

Å konto beløp skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

6. Mislighold

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarselen skal det stå 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 igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere 6 -seks- måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers 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 tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker/bruker som ikke er sameier. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7. Styringsorgan

I – Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold fattes av sameiermøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

På sameiermøtet skal stemmene begrenses etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet.

Innkalling foretas av styret med minst 8 -åtte- dager og høyst 20 -tyve- dagers varsel.

Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 -tre- dagers varsel.

Ordinært sameiermøte – årsmøte – skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles:

- a) styrets årsberetning
- b) godkjenning av styrets årsregnskap
- c) valg av styremedlemmer og styrets leder
- d) Plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold

II-Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 3 – 6 medlemmer som velges av og blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Det skal velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styrets leder velges særskilt blant styrets valgte medlemmer.

Styret velges for 2 -to- år av gangen.

Så lang praktisk mulig skal hvert av de fire bygg som sameiet utgjør ha en representant i styret.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.
Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet.
Om nødvendig kan der innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.
Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av avgitte stemmene.
Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

8. Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner og sameiet er forpliktet til å følge.

9. Tvisteløsning

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.

Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

-o0o-

Vedtekter revidert og vedtatt på sameiermøte 16.06.2020