

# VEDTEKTER FOR SAMEIET RINDANE 67

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 07.11.2013

## 1. Navn og formål

Sameiet Rindane 67 består av 12 boligseksjoner med tilhørende fellesareal som ble opprettet ved tinglysing av kommunens seksjoneringsvedtak den 20.06.2013. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 79 bnr. 904 i Tysvær kommune.

## 2. Rettslig rådighet

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven (l. 1997-05-23 nr. 31) og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon inklusive eventuelle tilleggsdeler, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

## 3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet. Den enkelte sameier 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. Hver sameier svarer for forsikring av eget innbo.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner så som parabolantenne som kan være til sjenanse / hinder for øvrige sameiere. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass. Fellesarealene og de enkelte bruksenheter skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for de andre sameierne.

## 4. Parkering / sportsbod

Med hver bolig følger garasje med plass til 2 biler. I tillegg disponerer sameiet felles parkering på eiendommen.

## **5. Felleskostnader - fordeling og ansvar**

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne likt pr. seksjon. Sameiet har tidsbegrenset avtale om felles leveranse av grunnpakke TV og internett fra Altibox, og kostnaden ved dette faktureres sameiet som en del av felleskostnadene.

## **6. Panterett for sameiernes forpliktelser.**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

## **7. Registrering av sameiere / leiere**

Erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons kontaktopplysninger til styret.

## **8. Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett og inn til seksjonen, og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser, samt at ventilasjonsanlegget aldri blir slått av.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

## **9. Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

E-post kan benyttes når sameieren har registrert sin e-postadresse hos styret til dette formål samt ved utsending av referater og annen informasjon fra sameiet / forretningsfører.

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

#### **10. Saker som skal behandles i ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- a) Konstituering
- b) Styrets årsberetning
- c) Årsregnskap
- d) Budsjettforslag for felleskostnader
- e) Valg av styre og ev. valg av revisor
- f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **11. Møteledelse og flertallskrav**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

#### **12. Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og to andre medlemmer samt ett varamedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Varamedlem velges for ett år.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av fellesområder, og ellers sørge for at forvaltningen av sameiet skjer i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følge av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives ved godkjenning på påfølgende styremøte.

### **13. Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Sameiermøtet velger revisor, som ikke behøver være 'godkjent' revisor.

### **14. Forretningsfører**

Sameiermøtet avgjør med alminnelig flertall om det skal ansettes forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

### **15. Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen (salgspålegg), jf. eierseksjonslovens § 26.

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonslovens § 27.

### **16. Habilitetsregler for sameiermøte og styre**

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

Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### **17. Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **18. Vedtektsendringer og forholdet til annen lovgivning**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.